

Revisionsberättelse 2022

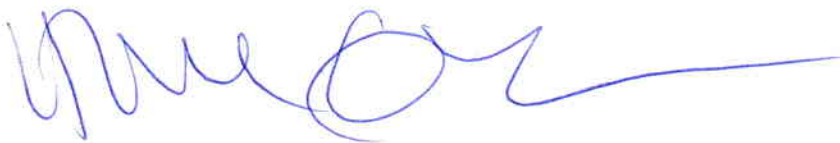
Jag, Yvonne Ohlin, är av Brf BoKlok Stöpplaren vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2022 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Nykvarn 20230415



Yvonne Ohlin

Årsredovisning för Brf BoKlok Stöpplaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Stöpplaren registrerades den 23 juli 2013. Föreningen är ett privat-bostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stöpplaren 4 med gatuadressen Norra Stationsvägen 28-44 i Nykvarn kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2014 och stod klara för inflytt perioden december 2014 till och med januari 2015. Byggnaderna består av nio flerbostadshus.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
2 rum och kök	12 st	636
3 rum och kök	18 st	1 254
4 rum och kök	18 st	1 458
Total bostadsarea uppgår till		3 348
Total tomtarea uppgår till		9 449

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22-06-08 haft följande sammansättning.

Thomas Andersson	Ledamot
Lars Norrbom	Ledamot
Bjame Esphagen	Ledamot
Oskar Ryhnell	Ledamot
Sofia Åkermark	Ledamot
Björn Karlsson	Suppleant
Lillemor Söderqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft 9 st protokollförda sammanträden.

9 st 230323 PA

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2022-06-08 valdes en boende till revisor.

Yvonne Ohlin

Revisor

Avtal

Fjärrvärme

Elnät

Elleverantör

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Fastighetsjour

Telge Nät AB

Telge Nät AB

Energiförsäljning Sverige

Mediator AB

Telia

Telge Återvinning AB

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Överlåtelser

Under året har 10 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Energiförbrukning

	2022	2021	2020	2019
Värme (MWh)	362	390	290	376
El (kWh)	15 693	18 011	15 128	18 792

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 530 759 kr, varav reparationer 21 851 kr. Av kostnade avser 481 250 kr asfaltering vilken har tagits upp som en tillgång i balansräkningen och skrivs av över 30 år.

Verksamheten under året och kommande år

Avslutade projekt under året:

Asfaltering av innergård

Oljat in balkonger / trappor / loftgångar

Rengjort filter till radiatorerna

Nya brevlådor

Förråd för trädgårdsavfall

Målat och lagt om tak på lekstugan

Beskurit äppelträden

Laddstationer

Nya- / pågående projekt under kommande år:

Solceller

OVK- mätning

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2022. Den 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 9%.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 356	2 301	2 305	2 306
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	345	11	-185
Balansomslutning (tkr)	94 377	94 803	95 496	96 264
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	69%	68%	67%	67%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	8 728	8 893	9 059	9 224
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec kr/kvm)	698	684	684	684

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 100 440 kr.

Föreningen har under året amorterat 554 123 kr (1,9%) av föreningens ingående skuld 2022.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 420 000	646 140	-1 669 208	345 440
Disposition av 2021 års resultat		100 440	244 999	-345 440
Årets resultat				17 321
Belopp vid årets utgång	65 420 000	746 580	-1 424 209	17 321

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 424 209
Årets resultat	17 321
	-1 406 888

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	100 440
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-1 507 328
	-1 406 888

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2022	Not	2021
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2 336 112		2 290 392
Hyresintäkter	20 110	2 356 222	10 800
			2 301 192
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		2 969	437 919
SUMMA INTÄKTER		2 359 191	2 739 111

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-935 462	1	-976 734	
Administrationskostnader	-70 192		-68 144	
Fastighetsavgift	0	-1 005 654	2	0
				-1 044 878

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-21 851		-37 900	
Underhåll	-27 658	-49 509	-29 275	-67 175

Personalkostnader		-43 068	3	-38 960
-------------------	--	---------	---	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-784 764	4	-768 722	
Inventarier	0	-784 764	0	-768 722

RÖRELSERESULTAT		476 196		819 376
------------------------	--	----------------	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-458 875	-458 875	-473 936	-473 936

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 321		345 440
--	--	---------------	--	----------------

ÅRETS RESULTAT		17 321		345 440
-----------------------	--	---------------	--	----------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2022	Not	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	71 379 812	4	71 683 326
Mark	21 400 000	92 779 812	21 400 000
			93 083 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsavgifter/hyror	0		18 532
Skattekonto	7		7
Övr.kortfristiga fordringar	0		0
Förutbetalda kostnader	119 528	119 535 5	42 293
			60 832
Kassa och bank		1 477 971	1 658 359
SUMMA TILLGÅNGAR		94 377 318	94 802 517

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatskapital	65 420 000		65 420 000
Yttre reparationsfond	746 580	66 166 580	646 140
			66 066 140
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-1 424 209		-1 669 208
Årets resultat	17 321	-1 406 888	345 440
			-1 323 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 664 962 6	29 219 674
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	554 712		554 712
Leverantörsskulder	173 738		96 248
Övriga kortfristiga skulder	3 082		0
Upplupna kostnader	1 380	7	1 380
Förskottsinbetalda hyror/avg	219 752	952 664	188 131
			840 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 377 318	94 802 517

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	44 790	37 992
Obligatoriska besiktningar	0	32 251
Serviceavtal	2 388	2 166
El	70 014	75 211
Fjärrvärme	338 523	343 691
Vatten	156 067	163 593
Sophämtning	82 623	87 090
Försäkring	71 851	69 027
Kabel TV	144 200	144 207
Övriga fastighetskostnader	25 006	21 506
SUMMA	935 462	976 734

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2022	2021
Arvode, lön och övr. ersättningar till styrelse och revisor	36 000	36 000
Summa löner och arvoden	36 000	36 000
Sociala avgifter	7 068	2 960
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	43 068	38 960

NOT NR 4

Stöpplaren 4

	2022	2021
Taxeringsvärde:	72 200 000	51 200 000
Byggnadsvärde	59 000 000	42 000 000
Markvärde	13 200 000	9 200 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	72 200 000	51 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	59 000 000	42 000 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:	2022	2021
Byggnader	76 872 200	76 872 200
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	76 872 200	76 872 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 188 874	-4 420 152
Årets avskrivningar	-768 722	-768 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 957 596	-5 188 874
Utgående restvärde enligt plan	70 914 604	71 683 326
Markanläggning, innergård	0	0
Uppfört under året	481 250	0
Anskaffningsvärde	481 250	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-16 042	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 042	0
Utgående restvärde enligt plan	465 208	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	71 379 812	71 683 326

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

Markanläggning skrivs av med ca 3,33% per år.

NOT NR 5

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	80 943	6 093
Förutbetald årsavgift jour	2 585	0
Förutbetald, bredband	36 000	36 200
SUMMA	119 528	42 293

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2025-03-30	1,43%	7 150 705
Stadshypotek	2024-03-30	1,11%	7 844 359
Stadshypotek	2023-03-30	1,35%	7 926 715
Stadshypotek	2023-03-30	2,49%	6 297 895
SUMMA FASTIGHETSLÅN			29 219 674
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-554 712
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			28 664 962
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2027.12.31			26 446 114

Två av föreningens lån har villkorsändringdag under 2023, nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånen som långfristiga, förutom amortering enligt plan, då föreningen inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	2022	2021
Beräknade styrelsearvoden	1 050	1 050
Beräknade sociala avgifter	330	330
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	1 380	1 380

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	32 943 000	32 943 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Nykvarn den

230228


Thomas Andersson


Lars Norrbom


Bjarne Esphagen


Sofia Åkermark


Oskar Ryhnell

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

230415



Yvonne Ohlin

Föreningens revisor