

Årsredovisning
för
Brf Boklok Eriksbergshöjden

769627-3627

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Boklok Eriksbergshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Boklok Eriksbergshöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-12-17.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Stensholm 1:753 i Huskvarna som uppfördes 2014-2015. Fastigheten består av 28 lägenheter.

Adresser: Drivhusvägen 15-29.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
8	2	440
16	3	1152
4	4	340

Total bostadsyta är 1932 m²

Bilplatser

I föreningen finns 31 p-platser på den gemensamma p-platsen.

Fastighetens tekniska status

Uppförd och färdigställd under 2015, har ett begränsat behov av underhåll inom närmsta tiden.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen under året handlagts av styrelsen och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Överlåtelse

27 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Gemensamhetsanläggning stensholm GA:7 omfattar grönyta med gångväg och planteringar samt parkeringar för deltagande fastigheter stensholm 1:627 och stensholm 1:753. Kostnaderna för samfälligheten ska fördelas lika mellan fastigheterna. 5 oisolerade byggnader på gården innehållande lägenhetsförråd, undercentral för el och VVS, barnvagn/cykelförråd samt miljöhus. Utöver detta finns en byggnad som innehåller ett fastighetsförråd och ett skärmtak för cykelparkering.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 16 juni 2022

Berth-Göran Kågebäck	Styrelseordförande
Björn Andersson	Ledamot
Donal Mansour	Ledamot
Petra Tingsvik	Ledamot
Angelica Östemar	Ledamot
Maria Koldestam	Suppleant
Dennis Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer BDO Göteborg AB

Ordinarie: Sandra Hvitman

Valberedning

Camilla Wiking
Eva Bjärkehed

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Under våren anordnade vi den traditionsenliga vårfixaredagen, samt under hösten en höstfixaredag. Efteråt bjöds det på enklare förtäring.

Styrelsen har slutit avtal med en målarfirma som ska tvätta och måla om samtliga förråd under våren 2023.

Föreningen har bytt ut samtliga lampor i loftgångarna.

Föreningen har anlagt sin andra grillplats efter önskemål.

Styrelsen har skrivit ett informationsblad om skötsel av fönster och dörrar som delats ut till samtliga medlemmar.

Föreningen har monterat ett skärmtak över entrén.

Styrelsen har gjort ett inköp av en kompostlåda.

Det har gått bra för föreningen under året och många har velat hjälpa till att driva föreningen framåt. Vi är tacksamma för alla ideella krafter som hjälper till att hålla kostnaderna nere. På grund av det samt en tidigare välskött ekonomi har gjort att styrelsen valde att inte höja avgiften, vilket många andra föreningar tvingats att göra.

<i>Underhållsplan</i>	<i>Utfört år</i>
Fjärrvärmeanslutning	2014-2015
Fiberinstallation	2014-2015

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 281	1 395	1 395	1 395
Resultat efter finansiella poster	136	164	212	116
Soliditet (%)	67,1	66,8	65,8	64,7
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	712,00	712,00	712,00	712,00
Lån (kr/m ²)	9 003,00	9 117,00	9 469,00	9 888,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	1,10	1,50	1,60
Driftskostnad (kr/m ²)	166,33	178,20	150,70	178,20

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 950 000	289 800	425 309	163 802	35 828 911
Disposition av föregående års resultat:		57 960	105 841	-163 802	-1
Årets resultat				135 619	135 619
Belopp vid årets utgång	34 950 000	347 760	531 150	135 619	35 964 529

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 50% av ett prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	531 150
årets vinst	135 619
	666 769

Avsättning till fond för yttre underhåll	57 960
Balanseras i ny räkning	608 809
	666 769

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 280 848	1 395 456
Övriga intäkter		9 592	2 138
Summa rörelseintäkter		1 290 440	1 397 594
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-371 036	-412 286
Administrationskostnader	4	-84 245	-98 562
Löner och ersättningar	5	-52 475	-51 726
Avskrivningar av byggnader		-485 242	-485 242
Summa rörelsekostnader		-992 998	-1 047 816
Rörelseresultat		297 442	349 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 300	0
Räntekostnader		-167 123	-185 976
Summa finansiella poster		-161 823	-185 976
Resultat efter finansiella poster		135 619	163 802
Resultat före skatt		135 619	163 802
Årets resultat		135 619	163 802

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 297 431	52 782 673
Summa materiella anläggningstillgångar		52 297 431	52 782 673
Summa anläggningstillgångar		52 297 431	52 782 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 403	13 212
Summa kortfristiga fordringar		8 403	13 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 267 262	870 618
Summa kassa och bank		1 267 262	870 618
Summa omsättningstillgångar		1 275 665	883 830
SUMMA TILLGÅNGAR		53 573 096	53 666 503

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 950 000	34 950 000
Fond för yttre underhåll		347 760	289 800
Summa bundet eget kapital		35 297 760	35 239 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		531 150	425 309
Årets resultat		135 619	163 802
Summa fritt eget kapital		666 769	589 111
Summa eget kapital		35 964 529	35 828 911
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 454 616	17 394 616
Summa långfristiga skulder		13 454 616	17 394 616
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 940 000	220 000
Leverantörsskulder		34 255	40 149
Övriga skulder	8	20 062	17 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 634	164 851
Summa kortfristiga skulder		4 153 951	442 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	53 573 096	53 666 503

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 375 296	1 375 296
Avgiftsfri månad	-114 608	0
Filter	20 160	20 160
Summa avgifter och hyror	1 280 848	1 395 456

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
El	24 377	21 710
Värme	110 130	115 700
Vatten	63 619	67 574
Renhållning	46 345	45 223
Försäkring	27 000	21 907
Snöröjning och sandning	8 700	9 429
Kabel-TV	8 400	8 400
Förbrukningsmaterial	1 571	5 198
Fastighetsskötsel entreprenad	24 198	24 228
Övriga fastighetskostnader	7 010	9 948
OVK	0	15 000
Summa driftkostnader	321 350	344 317
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	49 686	67 969
Summa reparationer och underhåll	49 686	67 969
Summa fastighetskostnader	371 036	412 286

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	51 728	52 596
Revision	12 188	12 938
Övriga förvaltningskostnader	20 329	33 028
Summa	84 245	98 562

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Löner och ersättningar		
Styrelsearvoden	24 250	25 000
Löner fastighetsskötsel	18 790	18 469
Arbetsgivaravgifter	9 435	8 257
Summa	52 475	51 726

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 775 000	55 775 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 775 000	55 775 000
Ingående avskrivningar	-2 992 327	-2 507 085
Årets avskrivningar	-485 242	-485 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 477 569	-2 992 327
Utgående redovisat värde	52 297 431	52 782 673
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	24 200 000
Taxeringsvärden mark	4 386 000	4 166 000
	34 386 000	28 366 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 043696	1,04	2024-10-30	4 294 616	4 334 616
Stadshypotek 093122	0,97	2025-10-30	9 300 000	9 400 000
Stadshypotek 137684	0,84	2023-10-30	3 800 000	3 880 000
			17 394 616	17 614 616
Kortfristig del av långfristig skuld			3 940 000	220 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Källskatt	11 588	10 744
Sociala avgifter	8 474	7 232
Summa övriga kortfristiga skulder	20 062	17 976

Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Stensholm 1:753	20 875 000	20 875 000
Summa ställda säkerheter	20 875 000	20 875 000

Underskrifter

tu skvarna 2023-03-15

B-G Kägebäck
Berth-Göran Kägebäck
Ordförande

Petra Tingsvik
Petra Tingsvik

Angelica Östemar
Angelica Östemar

Björn Andersson
Björn Andersson

Donal Mansour
Donal Mansour

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 17 mars 2023*

BDD Gästebars AB

Sandra Hvitman
Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Eriksbergshöjden
Org.nr. 769627-3627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Eriksbergshöjden för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Eriksbergshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

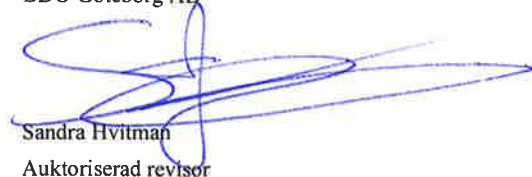
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 17 mars 2023

BDO Göteborg AB



Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor