

Årsredovisning för  
**Brf BoKlok Långarör i Växjö**  
769631-5402

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	7-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Långarör i Växjö, 769631-5402 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

##### Verksamheten

- Förvaltnings AB Graden har under året haft hand om den ekonomiska förvaltningen, enligt förvaltningsavtal.
- Ordförande disponerar ett betalkort för utlägg.
- Fastighetsskötsel och snöröjning har under året utförts av Crendo Fastighetsförvaltning AB.
- Vid årets utgång var medlemsantalet 54 fördelade på 29 lägenheter.
- Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.
- Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Mats Guldbrand
Vice ordförande	Eddy Sandgren
	Per-Ola Johansson
2:e sekreterare	Alexander Widerström

#### Suppleant

Ellen Sjömålen (Avflyttad 2022-01-14)  
Anders Dahl  
Torbjörn Allvin

#### Revisor

Sven-Åke Svensson, KPMG AB

#### Valberedning

Madelaine Stalfors, Sammankallande  
Jörgen Ströberg  
Cecilia Olsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande och 2:e sekreterare i förening. Styrelsen har beviljat fem lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2021-06-05.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Blomstergården 1, Växjö kommun
Adress:	Ekesåsvägen 1-57
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	66 700 000 kr varav byggnadsvärde 47 821 000 kr.
Lägenhetsfördelning:	29 lägenheter fördelade i 2 parhus, 16 radhus & 9 kedjehus med förråd.
Total boyta:	3 132 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	10 316 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning/P-platser

4 rum och kök

29 st

P-platser

Till varje lägenhet hör 1-2 st P-platser som ingår i årsavgiften, utöver detta har föreningen 4 st p-platser som styrelsen valt att hyra ut till medlemmar som behöver fler platser.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi investerat i vår utemiljö. Kansten har satts på valda platser för underlätta underhåll och avgränsa föreningens område gentemot medlemmens.

Hjärtstartare är inköpt och uppkopplad.

Frågan om elbilplatser har kommit upp och behandlats av styrelsen.

Det åligger var och en att hantera lösningen enligt utsänd information.

Golv på vind har också behandlats och särskild information finns utsänd om det.

Vi har utökat antalet tömningar av wellpapp till varje vecka. Fungerar bra.

Vi har skickat in ansökan om att få ställa ut blomsterlådor som farthinder.

Vi har fattat rekommenderade beslut om häckhöjd.

Beslut är taget om att byta ekonomisk förvaltare. Ny förvaltare är HSB från 1/1 2022.

En underhållsplan är framtagen med hjälp av HSB. Ska hjälpa oss med planering av kostnader och underhållsbehov i framtiden.

Mycket av det som händer informeras alla medlemmar via e-post eller hemsidan.

Vi har skrivit om ett av våra tre lån

Styrelsen beslöt att binda lånet på 3 år, med en fast ränta på 0,75%.

#### Övrigt

Sedvanliga städdagar har hållits under året. Pandemin till trots så har vi ändå kunnat genomföra dessa i god anda.

#### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	58 115 000	200 000	-702 295	-159 186
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-159 186	159 186
Fondavsättning enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				23 051
<b>Vid årets slut</b>	<b>58 115 000</b>	<b>300 000</b>	<b>-961 481</b>	<b>23 051</b>

#### Flerårsöversikt

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>Belopp i kr 2018</i>
Nettoomsättning	1 899 157	1 698 589	1 902 495	1 567 140
Resultat efter finansiella poster	23 051	-159 186	-327 841	-174 454
Soliditet, %	58,6	58,5	58,3	58,2
Balansomslutning	98 065 307	98 203 644	98 811 036	99 554 358

#### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	584	572	561	550
Lån/kreditiv	12 881	12 931	12 982	13 128

## Förslag till disposition av föreningens resultat

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-961 481
årets resultat	<u>23 051</u>
Totalt	-938 430

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30kr/m <sup>2</sup> BOA	100 000
balanseras i ny räkning	<u>-1 038 430</u>
Summa	-938 430

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 899 157	1 698 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 899 157</b>	<b>1 698 589</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-507 564	-413 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-838 354	-830 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 345 918</b>	<b>-1 244 638</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>553 239</b>	<b>453 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 188	-612 498
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-530 188</b>	<b>-613 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 051</b>	<b>-159 186</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 051</b>	<b>-159 186</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 051</b>	<b>-159 186</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	95 991 730	96 701 234
Summa materiella anläggningstillgångar		95 991 730	96 701 234
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		95 991 730	96 701 234
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 961	0
Övriga fordringar		5 509	5 509
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 597	63 337
Summa kortfristiga fordringar		76 067	68 996
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 997 510	1 433 414
Summa kassa och bank		1 997 510	1 433 414
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 073 577	1 502 410
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		98 065 307	98 203 644

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 115 000	58 115 000
Fond fastighetsunderhåll		300 000	200 000
Summa bundet eget kapital		58 415 000	58 315 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-961 481	-702 295
Årets resultat		23 051	-159 186
Summa fritt eget kapital		-938 430	-861 481
<b>Summa eget kapital</b>		57 476 570	57 453 519
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	40 186 020	24 947 925
Summa långfristiga skulder		40 186 020	24 947 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	157 680	15 553 455
Leverantörsskulder		36 093	23 825
Övriga skulder		6 566	255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	202 378	224 665
Summa kortfristiga skulder		402 717	15 802 200
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		98 065 307	98 203 644

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggning	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Årsavgifter	1 827 525	1 792 043
Bilplatshyror utan el	5 400	6 000
Vatten	0	-39 824
Regelring vatten efter avläsning	66 113	-59 752
Öresutjämning	119	122
	<b>1 899 157</b>	<b>1 698 589</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
El	10 631	11 004
Vatten och avlopp	103 006	97 359
Renhållning, sophantering	87 816	71 426
Snöröjning	37 286	8 132
Fastighetsskötsel inhyrd	23 760	23 760
Reparation och underhåll	20 064	0
Underhåll gård & park	14 999	0
Övriga driftskostnader	10 028	11 909
Fastighetsförsäkringar	56 175	54 195
Serviceavtal	0	13 728
Förbrukningsinventarier	20 870	0
Planerat underhåll	11 217	0
Övriga föreningskostnader	23 184	29 742
Styrelsearvorde inkl. soc.avgifter	20 286	18 508
Administrationskostnader	40 980	39 332
Extern revisionskostnad	21 563	28 563
Bankkostnader	5 699	5 874
<b>Summa</b>	<b>507 564</b>	<b>413 532</b>



## Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 118 668	99 118 668
-Nyanskaffningar	128 850	0
	<u>99 247 518</u>	<u>99 118 668</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 417 434	-1 586 634
-Årets avskrivning enligt plan	-838 354	-830 800
	<u>-3 255 788</u>	<u>-2 417 434</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95 991 730</b>	<b>96 701 234</b>
Bokfört värde byggnader	79 471 730	80 181 234
Bokfört värde mark	16 520 000	16 520 000
	<u>95 991 730</u>	<u>96 701 234</u>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank 964	2024-03-02	1,00%	9 400 000	9 400 000
Danske Bank 806	2021-03-01	1,40%	0	15 474 235
Danske Bank 918	2023-02-28	1,80%	15 395 775	15 627 145
Danske Bank 814	2024-03-01	0,75%	15 547 925	0
			<u>40 343 700</u>	<u>40 501 380</u>
Varav kortfristig del 1 år			-157 680	0
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			0	-15 553 455
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>40 186 020</b>	<b>24 947 925</b>
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen			-40 186 020	-24 947 925
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 535 000	41 535 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 535 000</b>	<b>41 535 000</b>

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	44 205	52 510
Förutbetalda intäkter	147 484	171 112
Upplupna kostnader	10 689	1 043
<b>Summa</b>	<b>202 378</b>	<b>224 665</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ny ekonomisk förvaltare HSB.

## Underskrifter

Växjö 2022-

Mats Guldbland  
Styrelseordförande

Eddy Sandgren

Per-Ola Johansson

Alexander Widerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.  
KPMG AB

Sven-Åke Svensson  
Auktoriserad revisor