

# Årsredovisning

## Brf BoKlok Lillgården

Org.nr 769637-1546

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

## Förvaltningsberättelse 2022

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 36 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Patronen 1 i Strängnäs kommun.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Lillgården och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 januari 2019 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 21 oktober 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 36 lägenheter fördelat på fyra huskroppar i Strängnäs kommun.

Föreningen övertog den ekonomiska driften från BoKlok Housing den 10 juli 2020, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB.

Fastigheten består av 36 lägenheter i 4 flerbostadshus i 2 våningsplan.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kök	2 st	62 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	20 st	1 100 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	12 st	864 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	2 st	170 m <sup>2</sup>

Ett förråd finns till varje bostad.

Total bostadsarea uppgår till 2 196 m<sup>2</sup>

### Styrelse 2022-01-01 - 06-28

Nils Göran Holmqvist	Ordförande
Christer Hammarberg	Vice ordf
Jonas Sigemar	Ledamot
Anders Björkman	Suppleant
Roine Claesson	Suppleant

### Styrelse 2022-06-28 - 12-31

Nils Göran Holmqvist	Ordförande
Christer Hammarberg	Vice ordf
Jonas Sigemar	Ledamot
Anders Björkman	Suppleant
Roine Claesson	Suppleant

### Revisor

Tomas Ericson

Borev Revision AB

### Stämman och sammanträden

Styrelsen haft 4 st protokollförda sammanträden under 2022 samt informella träffar.

### Överlåtelse och medlemsinformation

5 st lägenhetsöverlåtelse har gjorts under 2022, 5 st under 2021.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 48 st.

### Avtal

Föreningen har följande avtal: Sevab för leverans av vatten och renhållning, Vattenfall och Bodens Energi för el, Tele2 bredband och kabel-tv, Mediator AB sköter ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

### Verksamheten under 2022

Vi har haft två-års besiktning, energideklarerat samt radonmätt husen.

Har haft en städdag med fin anslutning av de boende.

Vi har bytt filter som ska bytas varje år.

Årsavgifterna höjdes med 10% från 1 oktober 2022.

### Verksamheten under kommande år

Är inget särskilt planerat för kommande år.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgama göras årligen med minst 30 kr/kvm bostadsarea.

## Ekonomi översikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	1 697	1 624	762	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	-97	36	0
Balansomslutning (tkr)	83 829	84 705	85 027	64 826
Soliditet %*	68%	67,3%	67,2%	0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	701	670	670	0
Bankskuld kr/kvm boyta	12 082	12 328	12 574	0
Räntekänslighet**	17,2%	18,4%	18,8%	
Sparande för underhåll kr/kvm***	290	253		

\* Soliditet, definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

\*\* Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1 procent höjning av räntan på föreningens lån.

\*\*\*Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnader/totalyta

## Eget Kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 100 000	51 260	-6 732	-97 363
Disp av 2021 års resultat		87 840	-185 202	97 363
Årets resultat	0			-15 465
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>57 100 000</u>	<u>139 100</u>	<u>-191 934</u>	<u>-15 465</u>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-191 934
Årets resultat/underskott	<u>-15 465</u>
	<u>-207 399</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	89 597
lanspråkstagande yttre fond	0
till balanserat resultat överföres	<u>-296 996</u>
	<u>-207 399</u>

## RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	
Årsavgifter	1 538 538		1 471 368	
Intäkter parkeringar	67 221		62 700	
Intäkter el	90 930	1 696 689	90 253	1 624 321
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		196 1		189
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b><u>1 696 885</u></b>		<b><u>1 624 510</u></b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-683 027	2	-747 275	
Administrationskostnader	-45 092		-43 776	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	3		-791 051
		-728 119		
<b>Reparationer och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-2 651		-3 718	
Planerat underhåll	-20 824		-33 482	
		-23 475		-37 200
<b>Personalkostnader</b>				
Personalkostnader	-30 734		-38 365	
		-30 734 4		-38 365
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnader	-620 406			
Laddstolpar	-10 658	-631 064 5		-620 406
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		283 493		137 489
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Räntekostnader		-298 958		-234 851
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-15 465		-97 363
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-15 465</u></b>		<b><u>-97 363</u></b>

## **BALANSRÄKNING**

### **TILLGÅNGAR**

	<b>2022</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader	60 501 131	5	61 121 537
Laddstolpar	95 918		106 577
Mark	22 745 000		22 745 000
			83 973 114
	83 342 049		
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Kundfordringar	264		34 892
Skattekonto	668		35 694
Momsfordran	1 432		59 842
Övriga kortfristiga fordringar	89 606		175 736
		91 970 6	306 164
<b>Kassa och bank</b>			426 083
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>83 828 990</b>		<b>84 705 361</b>

### **SKULDER OCH EGET KAPITAL**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatskapital	57 100 000		57 100 000
Yttre fond	139 100		51 260
			57 151 260
	57 239 100		
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat	-191 934		-6 732
Årets resultat	-15 465		-97 363
		-207 400	-104 095
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	8 664 000	7	17 688 000
			17 688 000
	8 664 000		
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder	70 056		340 236
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 868 000	7	9 384 000
Upplupna räntor	5 119		1 288
Förutbetalda avgifter	160 881		156 515
Upplupna kostnader och skulder	29 234	8	88 157
			9 970 196
	18 133 290		
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>83 828 990</b>		<b>84 705 361</b>



## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Avskrivning för löpande räkenskapsår kommer att göras enligt komponentavskrivning.

Följande avskrivningstider används: Stomme 150 år - Fönster, dörrar, fasad, portar och fasadpartier, tak och plåt, 50 år - Ventilation, el, vatten och avlopp 50 år - Värmepumpar 30 år

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvm bostadsarea.

### **NOT NR 1**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>Övriga intäkter</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Påminnelseavgift	<u>196</u>		<u>189</u>
	<u>196</u>		<u>189</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>Driftskostnader</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	48 480		46 259
Fastighetsskötsel övrigt	31 558		31 371
Serviceavtal	4 832		5 145
El	234 933		252 715
Vatten	119 293		129 634
Renhållning	48 682		47 213
Försäkring	40 670		39 318
Samfällighetsavgift	7 110		35 460
Kabel-TV	96 456		95 174
Förbrukningsinventarier	1 199		649
Revisionsarvoden	14 000		13 819
Övriga förvaltningskostnader	<u>35 814</u>		<u>50 518</u>
	<u>683 027</u>		<u>747 275</u>

### **NOT NR 3**

Fastigheten har ännu inte åsatts värde år, men beräknas få värdeår 2020. Fastigheter med värdeår 2020 är befriade från kommunal fastighetsavgift 15 år.

### **NOT NR 4**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>Personalkostnader</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Styrelsearvode	25 000		30 000
Sociala avgifter	<u>5 734</u>		<u>8 365</u>
	<u>30 734</u>		<u>38 365</u>

**NOT NR 5**

**Anskaffningsvärde**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Byggnad	62 186 699	62 186 699
Avdrag solceller	-146 601	-146 601
Mark	<u>22 745 000</u>	<u>22 745 000</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>84 785 098</u></b>	<b><u>84 785 098</u></b>

**Fastigheten Grytet 1**

**Taxeringsvärde**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Byggnad	20 400 000	15 600 000
Mark	<u>2 470 000</u>	<u>2 058 000</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>22 870 000</u></b>	<b><u>17 658 000</u></b>

**Bokfört värde:**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Byggnader</b>	62 186 699	62 186 699
Avdrag solceller	-146 601	-146 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-918 561	-298 155
Årets avskrivningar	<u>-620 406</u>	<u>-620 406</u>
Utgående restvärde	<u>60 501 131</u>	<u>61 121 537</u>
Summa bokfört värde	<u>60 501 131</u>	<u>61 121 537</u>

**Bokfört värde:**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Laddstolpar</b>	106 576	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-10 658</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde	<u>95 918</u>	<u>0</u>
Summa bokfört värde	<u>95 918</u>	<u>0</u>

**NOT NR 6**

**NOT NR 6**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Kundfordringar	264	34 892
Skattekonto	668	35 694
Momsfordran	1 432	59 842
Trygg Hansa	13 689	13 291
Tele2	26 111	24 113
Återbet Incharge	0	4 921
Uppbokade elintäkter	23 091	25 627
Securitas	1 286	1 208
OurLiving	3 375	0
Egerys fastighetsförvaltning	12 604	0
Jagbackens samfällighet	9 450	0
Naturvårdsverket bidrag laddstolpar	0	<u>106 577</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>91 970</u></b>	<b><u>306 164</u></b>

**Kortfristiga fordringar**

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
SEB	2023-07-28	3,45%	8 844 000
SEB	2023-07-28	0,86%	8 844 000
SEB	2025-07-28	0,93%	8 844 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>26 532 000</u></b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-17 688 000
Kortfristig del av övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>-180 000</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>17 868 000</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>8 664 000</u></b>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2027.12.31			23 832 000

**NOT NR 8**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Uppbokat revisionsarvode	16 000	17 000
Sociala avgifter	5 734	8 365
Preliminär skatt	7 500	9 000
Uppbokad kostnad Jagbackens Samfällighet	0	18 900
Skatt debiterad BoKlok	0	<u>34 892</u>
	<u>29 234</u>	<u>88 157</u>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Fastighetsinteckningar	<u>27 882 000</u>	<u>27 882 000</u>




**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

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

Mariefred 2023-03-12

  
Nils-Göran Holmqvist  
Ordförande

  
Christer Hammarberg  
Vice ordförande

  
Jonas Sigemar  
Ledamot

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2023



Tomas Ericson, Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Lillgården, org.nr 769637-1546

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lillgården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lillgården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 28 mars 2023



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor