



Årsredovisning 2022



Brf Boklok Lännbohöjden

Org nr 769629-3609

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Boklok Lännbohöjden, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Boklok Lännbohöjden, Nacka kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2015 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Erstavik 26:610 i Nacka kommun den 23 juni 2015.

Föreningens byggnader består av 6 flerbostadshus med totalt 84 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 644 kvm. Föreningen disponerar 18 carportplatser och 60 parkeringsplatser.

Föreningens byggnader är uppförda på totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat 23 juni 2015 och slutfördes andra kvartalet 2017. BoKlok Housing AB svarade under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöpte på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvade BoKlok Housing AB den osålda lägenheten.

Lägenhetsfördelning

36 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 191 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 150 000 000 kr och markvärdet 41 000 000 kr. Värdeår är 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 september 2016.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 650 kr/kvm BOA per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 15 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Wallin Ann-Sofie Thorson Gabriella Cherniavska	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Paulina Kluge Kristoffer Leidås
-------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

Revisor

Catrin Moberg
KPMG AB

Valberedning

Lars Mills
Mohammad Rashad Al Shaaben

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Flera nya styrelseledamöter och ny ordförande
- Flera byten av städbolag för icke fungerande samarbete/avtalshållning, nuvarande Filip Home Miljöservice AB Org.nr: 559123-5022
- Vatten- och brandskada ärenden pågående
- Tidigare parkeringsbolag (ParkingPartner) uppköpta av Parkman
- Beslut om höjda avgifter 11 % för lägenhetsinnehavare och 10 % för parkeringar
- Börjat tagit ut (10 % prisbasbelopp) andrahandsavgift/andrahandsöverlåtelseavgift för andrahandsuthyrningar
- Brandsäkerhetsinspektion utfördes och åtgärder pågått
- BoKlok har utfört golvbyte, efterbesiktningar, 2-års och 5-års åtgärder har gjorts och arbete pågår genom 2022 till 2023
- Arbete med olovliga andrahandsuthyrningar
- OVK besiktning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115st medlemmar.

Under räkenskapsåret har 16 st medlemmar utträtt ur föreningen och 17 st medlemmar har tillträtt vid 14 st överlåtelser.

Antal andrahandsuthyrningar under året har varit 7 stycken där styrelsen har beviljat utifrån "beaktansvärda skäl".

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 241	4 263	4 254	4 203
Resultat efter finansiella poster	-560	-592	-254	-670
Soliditet (%)	67,01	66,72	66,54	66,31
Fastighetslån/kvm (kr)	13 599	13 793	13 984	14 161
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	1,10	1,29	1,28
Årsavgift/kvm (kr)	650	650	650	651

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 735 000	692 588	-2 064 075	-592 124	157 771 389
Disposition av föregående års resultat:		169 320	-761 444	592 124	0
Årets resultat				-559 976	-559 976
Belopp vid årets utgång	159 735 000	861 908	-2 825 519	-559 976	157 211 413

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 825 519
årets förlust	-559 976
	-3 385 495

behandlas så att till yttre fond avsättes	169 320
i ny räkning överföres	-3 554 815
	-3 385 495

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningshus.

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 241 458	4 262 759
Övriga rörelseintäkter		40 106	16 714
Summa rörelseintäkter		4 281 564	4 279 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 070 825	-2 020 145
Övriga externa kostnader	4	-167 476	-138 917
Personalkostnader	5	-39 237	-78 852
Avskrivningar		-1 766 850	-1 766 850
Summa rörelsekostnader		-4 044 388	-4 004 764
Rörelseresultat		237 176	274 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797 154	-866 833
Summa finansiella poster		-797 152	-866 833
Resultat efter finansiella poster		-559 976	-592 124
Årets resultat		-559 976	-592 124

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	231 683 900	233 450 750
Summa materiella anläggningstillgångar		231 683 900	233 450 750
Summa anläggningstillgångar		231 683 900	233 450 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 772	0
Övriga fordringar	7	1 657 243	1 827 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	174 116	143 311
Summa kortfristiga fordringar		1 839 131	1 970 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 092 979	1 063 953
Summa kassa och bank		1 092 979	1 063 953
Summa omsättningstillgångar		2 932 110	3 034 745
SUMMA TILLGÅNGAR		234 616 010	236 485 495

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 735 000	159 735 000
Fond för yttre underhåll		861 908	692 588
Summa bundet eget kapital		160 596 908	160 427 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 825 519	-2 064 075
Årets resultat		-559 976	-592 124
Summa fritt eget kapital		-3 385 495	-2 656 199
Summa eget kapital		157 211 413	157 771 389
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	75 650 000	49 275 000
Summa långfristiga skulder		75 650 000	49 275 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 100 000	28 575 000
Leverantörsskulder		119 622	72 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	534 975	791 458
Summa kortfristiga skulder		1 754 597	29 439 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 616 010	236 485 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 671 028	3 671 040
P-plats och garage	343 630	365 163
Kabel-TV och bredband	226 800	226 800
Elavgifter	0	-244
	4 241 458	4 262 759

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	75 362	84 006
Trädgårdsskötsel	5 284	37 175
Städkostnader	86 497	139 522
Snöröjning/sandning	110 646	101 738
Hisservice/besiktning	76 175	34 143
Reparationer	50 837	26 652
Hissreparationer	25 300	5 372
Underhåll av garage och p-platser	3 125	0
OVK-besiktning	0	37 200
Fastighetsel	832 447	590 606
Vatten och avlopp	337 363	495 853
Avfallshantering	179 855	189 198
Försäkringskostnader	65 670	60 612
Kabel-tv	29 219	28 386
Bredband	176 400	176 400
Besiktningsskostnader	9 019	0
Förbrukningsinventarier	0	6 614
Förbrukningsmaterial	7 627	6 667
	2 070 826	2 020 144

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial	0	5 875
Tryckeri	1 100	890
Föreningsgemensamma kostnader	0	450
Revisionsarvode	17 375	16 375
Ekonomisk förvaltning	115 238	96 049
Teknisk förvaltning extra	11 845	0
Bankkostnader	4 805	4 788
Kreditupplysning	6 779	5 195
Avgifter Bolagsverket	800	700
Bostadsrätterna	7 190	7 120
Övriga poster	2 344	1 475
	167 476	138 917

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	30 000	60 000
Sociala avgifter	9 237	18 852
	39 237	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	176 685 000	176 685 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 685 000	176 685 000
Ingående avskrivningar	-8 834 250	-7 067 400
Årets avskrivningar	-1 766 850	-1 766 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 601 100	-8 834 250
Ingående anskaffningsvärden mark	65 600 000	65 600 000
Utgående ackumulerade mark	65 600 000	65 600 000
Utgående redovisat värde	231 683 900	233 450 750
Taxeringsvärden byggnader	150 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	36 000 000
	191 000 000	136 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	315	356
Överbetalning, korrigerad januari 2023	966	0
Avräkningskonto förvaltare	1 655 962	1 827 125
	1 657 243	1 827 481

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredbandskostnader	52 134	51 402
Försäkringspremie	64 090	59 844
Förvaltningsarvode	26 188	24 875
Branschorganisation	7 300	7 190
Fastighetsservice	21 375	0
Credit Safe	3 029	0
	174 116	143 311

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea hypotek	0,760	2025-02-07	19 175 000	19 575 000
Nordea hypotek	0,820	2026-02-09	29 300 000	29 700 000
Nordea hypotek	1,42	2025-01-22	28 275 000	28 575 000
			76 750 000	77 850 000

Kortfristig del av långfristig skuld	1 100 000	28 575 000
--------------------------------------	-----------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	116 790	126 471
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	208 254	172 501
Städning och sophämtning	8 325	10 000
Hiss serviceavtal	0	5 338
Förbrukningsinventarie - skyltar parkering	0	6 614
Snöröjning	23 544	11 325
Vatten och avlopp	0	106 919
Kreditfaktura	-1 279	0
Förutbetalda avgifter och hyror	158 341	331 290
	534 975	791 458

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	82 675 000	82 675 000
	82 675 000	82 675 000

Nacka

Mikael Wallin
Ordförande

Ann-Sofie Thorson

Gabriella Cherniavska

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor