

Årsredovisning för  
**Brf Boklok Sjötorpet i Växjö**  
769632-3927

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Sjötorpet i Växjö, 769632-3927 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 28 bostadslägenheter medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Kålgården 1 i Växjö Kommun. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 28 lägenheter fördelat på 18 kedjehus och 5 parhus i Växjö kommun.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 28 november 2016, och styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 7 juni 2018.

Den 20 december 2016 erhöll man tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket.

Den 19 juni erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta från Bolagsverket.

Köpebrev för marken undertecknades 12 maj 2017.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötsel och snöröjning har handhåfts av A.R.C Fastighetspartner.

Vid årets utgång var medlemsantalet 52 stycken fördelade på 28 stycken lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Andreas Engman
Sekreterare	Mattias Nord
Kassör	Daniel Strandh

#### Suppleant

Cecilia Ermin  
Mårten Jeppås

#### Revisor

Grant Thornton Sweden AB

#### Valberedning

Alexander Toresson  
Daniel Persson

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

Styrelsen har beviljat åtta stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit tolv stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2022-05-31

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kålgården 1, Växjö kommun
Adress:	Ekesåsvägen 59-113, Växjö
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	67 760 000 kr varav byggnadsvärde 50 624 000 kr
Lägenhetsfördelning:	28 lägenheter fördelade i 18 kedjehus och 5 parhus
Total boyta:	Ca 3 024 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	10 278 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
4 rum och kök	28 st

P-anläggning	
P-platser	Parkering på egen uppfart
Gästparkering	5 st på gemensam gästparkering

### Väsentliga händelser

- En besiktning bekostad av BoKlok Housing har utförts.

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	63 970 000	208 172	-196 267	20 053
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-70 667	-20 053
Fondavsättning enligt stämmobeslut		90 720		
Årets resultat				23 314
<b>Vid årets slut</b>	<b>63 970 000</b>	<b>298 892</b>	<b>-266 934</b>	<b>23 314</b>

### Flerårsöversikt

	2022	2021	<i>Belopp i kr 2020</i>
Nettoomsättning	1 838 016	1 801 136	1 768 746
Resultat efter finansiella poster	23 314	20 053	21 400
Soliditet, %	62	61,8	62
Balansomslutning	103 207 969	103 553 125	103 853 340

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

Årsavgift	584	572	561
Lån	12 886	10 581	10 617
Vattenkostnad	32	31	31

## Förslag till disposition av föreningens resultat

*Belopp i kr*

---

Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-266 934
årets resultat	23 314
Total	<u>-243 620</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 30 kr/ kvm bostadsarea för föreningens hus	90 720
balanseras i ny räkning	<u>-334 340</u>
Summa	-243 620

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 838 016	1 801 136
Övriga rörelseintäkter		-	500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 838 016</b>	<b>1 801 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-307 137	-290 858
Personalkostnader	4	-36 797	-36 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-884 110	-884 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 228 044</b>	<b>-1 211 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>609 972</b>	<b>589 871</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 658	-569 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586 658</b>	<b>-569 818</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 314</b>	<b>20 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 314</b>	<b>20 053</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	100 659 424	101 543 534
Summa materiella anläggningstillgångar		100 659 424	101 543 534
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		100 659 424	101 543 534
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		11 819	8 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 703	51 852
Summa kortfristiga fordringar		60 522	60 394
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 488 023	1 949 197
Summa kassa och bank		2 488 023	1 949 197
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 548 545	2 009 591
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		103 207 969	103 553 125

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 970 000	63 970 000
Fond fastighetsunderhåll		298 892	208 172
Summa bundet eget kapital		64 268 892	64 178 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-266 934	-196 267
Årets resultat		23 314	20 053
Summa fritt eget kapital		-243 620	-176 214
<b>Summa eget kapital</b>		64 025 272	64 001 958
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	26 814 500	31 048 000
Summa långfristiga skulder		26 814 500	31 048 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 153 000	8 229 500
Leverantörsskulder		41 190	29 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 007	244 287
Summa kortfristiga skulder		12 368 197	8 503 167
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		103 207 969	103 553 125

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster *	23 314	20 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	884 110	900 664
	<u>907 424</u>	<u>920 717</u>
Betald skatt	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>907 424</b>	<b>920 717</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-128	-4 130
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-58 470	-26 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>848 826</b>	<b>889 765</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-310 000	-310 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-310 000</b>	<b>-310 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>538 826</b>	<b>579 765</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 949 197</b>	<b>1 369 432</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 488 023</b>	<b>1 949 197</b>

\* Resultat efter finansiella poster innehåller betalda räntekostnader på 586 666.



## Noter

### 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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 764 793	1 729 809
Avgiftsnedsättning	0	-420
Vatten	0	0
Regl enl avläsning	0	12 501
Vattendebitering moms	73 192	59 362
Öresutjämning	31	-116
	<b>1 838 016</b>	<b>1 801 136</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	5 762	3 650
Vatten och avlopp	96 196	95 132
Snöröjning	22 750	8 254
Fastighetsskötsel inhyrd	37 087	31 467
Reparation och underhåll	698	28 243
Övriga driftskostnader	2 161	1 275
Fastighetsförsäkring	55 687	45 065
Övriga föreningskostnader	20 390	33 853
Administrationskostnader	38 879	28 473
Extern revisionskostnad	22 388	12 625
Bankkostnader	3 042	2 821
Övriga externa kostnader	2 097	-
<b>Summa</b>	<b>307 137</b>	<b>290 858</b>

#### Not 4 Personal

##### Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvoden	28 000	28 000
Sociala kostnader	8 797	8 797
<b>Summa</b>	<b>36 797</b>	<b>36 797</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 050 000	104 050 000
	104 050 000	104 050 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 506 466	-1 622 356
-Årets avskrivning enligt plan	-884 110	-884 110
	-3 390 576	-2 506 466
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 659 424</b>	<b>101 543 534</b>
Bokfört värde byggnader	85 020 424	85 904 534
Bokfört värde mark	15 639 000	15 639 000
	<b>100 659 424</b>	<b>101 543 534</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken 60295	2025-03-01	1,31%	7 282 000	7 482 000
Handelsbanken 157197	2026-03-01	1,56%	7 919 500	7 949 500
Handelsbanken 13913	2023-03-01	1,42 %	11 883 000	11 923 000
Handelsbanken 13914	2024-03-01	1,69 %	11 883 000	11 923 000
			<b>38 967 500</b>	<b>39 277 500</b>
Varav kortfristig del 1 år			-310 000	-280 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-11 883 000	-7 949 500
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>26 774 500</b>	<b>31 048 000</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-26 774 500	-31 048 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egen skuld och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 130 000	40 130 000
<b>Summa ställda säkerhet</b>	<b>40 130 000</b>	<b>40 130 000</b>

## **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Byte av ekonomisk förvaltare från 2023-01-01, från Graden Förvaltning AB till Allabrf.
- 

## **Underskrifter**

Växjö 2023

Andreas Engman  
Styrelseordförande

Mattias Nord

Daniel Strandh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2023 19:46

SENT BY OWNER:

Filip Roos • 17.05.2023 12:05

DOCUMENT ID:

ryeuxvQzB2

ENVELOPE ID:

rkdxDQMrh-ryeuxvQzB2

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Sjötorpet - ÅR 2022.pdf

11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS ENGMAN andreas.engman@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 13:35 17.05.2023 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/30) IP: 212.247.234.236
2. MATTIAS NORD mattiasnord1987@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 18:41 22.05.2023 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/17) IP: 94.254.63.235
3. Daniel Nils Rolf Strand donqen@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 18:48 22.05.2023 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/31) IP: 83.250.255.16
4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	22.05.2023 19:46 22.05.2023 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed