

Årsredovisning

Brf BoKlok Skolgården

Org.nr 769633-9964

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 16 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Haninge Kalvsvik 11:1088 i Haninge kommun.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 februari 2017 och föreningens ekonomiska

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

Fastigheten

Föreningen bildades 2017-02-20 för att förvärva mark och uppföra 16 lägenheter fördelat på fyra huskroppar i Haninge kommun.

Föreningen övertog den ekonomiska driften från BoKlok Housing den 14 juni 2019, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB.

Fastigheten består av 16 radhuslägenheter i 4 radhuslängor.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt:

4 rum och kök	16 st	108 m ²
---------------	-------	--------------------

Ett förråd finns till varje bostad.

Total bostadsarea uppgår till	1728 m ²
-------------------------------	---------------------

Uppvärmning av lägenheterna sker genom frånluftsvärmepump.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA:19 omfattar väg, belysning, ledningar för dagvatten och GA:20 väg och belysning.

Styrelse för tiden 2022-01-01 - 2022-06-08

Denisse Tudela	Ordförande	1 år
Özlem Kucukgöl	Ledamot	1 år
Istvan Noszka	Ledamot	1 år
Eden Metaferia	Ledamot	1 år

Styrelse för tiden 2022-06-08 - 2022-12-31

Eden Metaferia	Ordförande	1 år
Vedat Eken	Ledamot	1 år
Bekir Erdal	Ledamot	1 år
Touhida Ferdousi	Ledamot	1 år
Dilawer Sadighi	Ledamot	1 år
Lela Nazeri	Suppleant	1 år

Revisor

Revisor

Borev Revision AB

Stämma och sammanträden

Föreningen hade stämma 2022-06-02 på Biblioteket i Jordbro. Styrelsen haft 10 st protokollförda styrelsemöten under 2022.

Överlåtelse och medlemsinformation

4 st lägenhetsöverlåtelse har gjorts under 2022, 1 st 2021.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 30 st.

Verksamheten under 2022

Under året hade vi 2-års besiktning. Det var lite saker som behövde åtgärdas och allt blev åtgärdat. Föreningen har upprättat en underhållsplan som ska visa vilket underhåll som ska göras och hur vi ska hålla oss till budgeten.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Verksamheten under kommande år

Föreningen har inget planerat underhåll för 2023.

Men inflationen har tyvärr påverkat vår föreningen och vi har höjt våra månadsavgifter med 16% från 1 januari 2023, vilket blev 792 kr per lägenhet och månad.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Ekonomisk förvaltning: Mediator AB
- Fullvärdesförsäkring i Nordeuropa Försäkring AB

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi översikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	950	950	950	536
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	15	96	51
Balansomslutning (tkr)	64 687	65 112	65 496	66 041
Soliditet % *	65,1%	64,8%	64,4%	63,7%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	550	550	550	550
Bankskuld kr/kvm boyta	12 752	12 983	13 215	13 446
Räntekänslighet **	23,2%	23,6%	24%	24,4%
Sparande för underhåll kr/kvm***	261	311		

* Soliditet definieras som det egna kapitalets förhållande till tillgångarna.

** Räntebärande låneskuld per 31.12/redovisad årsavgift.

***Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnader/totalyta

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året med -36.407 kronor före avsättning fond, efter avsättning fond 73.351:- samt användande fond 50.400:- blir resultatet -59.358:-.

Eget Kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 025 000	139 622	23 595	14 814
Disposition av 2021 års resultat		71 912	-57 098	-14 814
Årets resultat				-68 315
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>42 025 000</u>	<u>211 534</u>	<u>-33 503</u>	<u>-68 315</u>

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-33 503
Årets resultat/underskott	<u>-68 315</u>
	-101 818

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	73 351
lanspråkstagande yttre fond	-50 400
till balanserat resultat överföres	<u>-124 769</u>
	-101 818

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER				
	2022	Not	2021		
<u>Nettoomsättning</u>					
Årsavgifter	950 400		950 400		
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	0	2	129		
SUMMA INTÄKTER	<u>950 400</u>		<u>950 529</u>		
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-162 016	3	-153 705		
Administrationskostnader	-33 056		-32 092		
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-195 072	4	0	-185 797
Personalkostnader		-13 141		-13 142	
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader		-519 100		-519 100	
RÖRELSERESULTAT		223 087		232 490	
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Räntekostnader		-291 402		-217 676	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 315		14 814	
ÅRETS RESULTAT		<u>-68 315</u>		<u>14 814</u>	

Z

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2022</u>	<u>Not</u>		<u>2021</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	50 068 262			50 587 362
Mark	13 500 000	63 568 262	4	13 500 000
				64 087 362
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Kundfordringar	0			0
Skattekonto	142			142
Övriga kortfristiga fordringar	5 620	5 762	5	5 192
				5 334
Kassa och bank		1 112 906		1 019 323
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 686 930</u>		<u>65 112 019</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	42 025 000			42 025 000
Yttre fond	211 534	42 236 534		139 622
				42 164 622
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-33 503			23 595
Årets resultat	-68 315	-101 818		14 814
				38 408
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		14 498 333	6,7	14 748 333
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 536 667			7 686 667
Leverantörsskulder	0			1 212
Förutbetalda avgifter	91 872			79 200
Övriga skulder	425 342	8 053 881	8	393 577
				8 160 656
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>64 686 930</u>		<u>65 112 019</u>

NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår kommer att göras enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter kommer inte tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultat sannolikt kommer att bli negativt.

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 40 kronor per kvm bostadsarea.

NOT NR 2

Övriga intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Påminnelseavgifter	0	129
Haninge kommun	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>129</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	38 096	67 816
Underhåll	50 400	3 541
Fastighetsförsäkring	33 291	31 000
Förbrukningsinventarier	0	2 359
Revisionsarvoden	15 838	10 375
Övriga förvaltningskostnader	24 391	23 989
Advokat/konsultkostnader	<u>0</u>	<u>14 625</u>
	<u>162 016</u>	<u>153 705</u>

NOT NR 4

Kalvsvik 11:1088

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad	51 625 562	51 625 562
Mark	13 500 000	13 500 000
SUMMA	<u>65 125 562</u>	<u>65 125 562</u>

Taxeringsvärde		
Byggnad	22 176 000	22 176 000
Mark	<u>10 880 000</u>	<u>10 880 000</u>
SUMMA	<u>33 056 000</u>	<u>33 056 000</u>

Bokfört värde:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	51 910 000	51 910 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 322 638	-803 538
Årets avskrivningar	<u>-519 100</u>	<u>-519 100</u>
Utgående restvärde	<u>50 068 262</u>	<u>50 587 362</u>
Summa bokfört värde	<u>50 068 262</u>	<u>51 106 462</u>

NOT NR 5

Övriga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nordeuropa Försäkring	5 620	5 192
SUMMA	<u>5 620</u>	<u>5 192</u>

NOT NR 6

Skuld till kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2024-06-01	0,98%	7 461 666
Stadshypotek	2022-06-01	2,68%	7 286 667
Stadshypotek	2023-06-01	1%	7 286 667
Summa fastighetslån			<u>22 035 000</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-7 286 667
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-250 000</u>
Summa kortfristiga låneskulder			-7 536 667
Summa långfristiga låneskulder			<u>14 498 333</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2027-12-31			18 435 000

NOT NR 7

Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	<u>23 435 000</u>	<u>23 435 000</u>

NOT NR 8

Övriga skulder

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppbokade arvoden	10 000	10 000
Uppbokade arbetsgivaravgifter	3 142	3 142
Uppbokade arvoden föregående år	5 000	2 000
Uppbokade arbetsgivaravgifter föregående år	1 571	629
Uppbokat revisionsarvode	14 400	12 000
Återbet Skanska	359 321	359 321
Uppbokad snöröjning	<u>31 908</u>	<u>6 485</u>
	<u>425 342</u>	<u>393 577</u>

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Haninge 2023-08-31

Touhida Ferdousi
Ordförande



Vedat Eken
Ledamot



Bekir Erdal
Ledamot




Eden Metaferia
Ledamot



Dilawer Sadighi
Ledamot




Lela Nazeri
Suppleant



REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 5 september 2023



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisör
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården, org.nr 769633-9964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Skolgården 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 *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 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

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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avgivits i sådan tid att det, enligt 7 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 5 september 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor