

# Årsredovisning 2022

BRF BOKLOK MARIA STATION

769631-2045



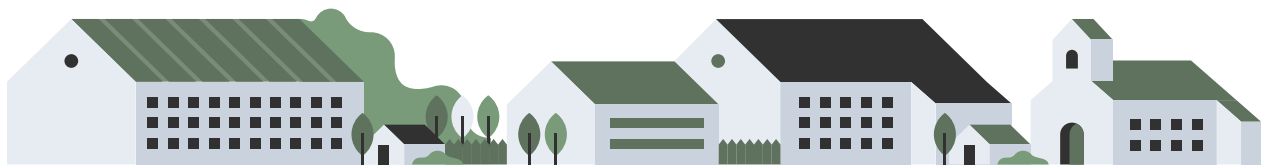
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOKLOK MARIA STATION

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-11-17.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Högaffeln 1, Helsingborgs kommun. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 944 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Niklas Amnemo	Ordförande
Jan Larsson	Styrelseledamot
Venugopal Appayanna	Styrelseledamot
Morison Moses Johnson Moses	Suppleant
Jaya Krishna Nadipannagari	Suppleant
Suryanath Sharma	Suppleant

### VALBEREDNING

Jan Larsson

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

### REVISORER

Nikolaos Karabelas    Auktoriserad revisor    Grant Thornton Sweden AB

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2021 Årligt filterbyte i ventilationssystemet
- 2022 Årligt filterbyte i ventilationssystem

## PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Upprättande av underhållsplan
- 2023 Årligt filterbyte i ventilationssystem
- 2024 Stamspolning

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

- |                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Ekonomisk förvaltning             | Nabo      |
| Filterbyte i ventilationssystemet | Lindsells |
| Underhållsplan                    | Nabo      |

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I maj 2022 genomfördes det en 5års garantibesiktning på alla husen där vi anlidade en besiktningsman från Åkermans som tillsammans med entreprenören Boklok och vår Styrelse gick igenom alla husen i föreningen. Felen som visat sig på besiktningen har sedan åtgärdats under sommaren.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Det har varit ett turbulent år med hög inflation och räntehöjningar. Under året som gått har ett av föreningens tre lån omförhandlats och vi har som många andra föreningar fått högre kostnader, med hänsyn till detta har vi i samråd med vår ekonomiska förvaltare valt att höja avgiften med 5 % från och med 1 januari 2023 för att bibehålla en god ekonomi i föreningen och ta höjd för framtida underhåll. En underhållsplan som sträcker sig ända fram till 2070 är upprättad med Nabo vilket bidrar till att vi kan ha en bra översikt och planera framtida utgifter efter det.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	971 736	973 425	976 045	984 898
Resultat efter fin. poster	-74 824	37 944	28 708	61 397
Soliditet, %	59	59	58	58
Yttre fond	393 660	306 180	306 180	218 700
Taxeringsvärde	31 482 000	31 482 000	24 642 000	24 642 000
Bostadsyta, kvm	1 944	1 944	1 944	1 944
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	498	500	-	500
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 176	12 227	12 279	12 356
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,38	1,39	1,40
Belåningsgrad, %	42,70	42,53	42,37	42,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	33 450 000	-	-	33 450 000
Fond, yttre underhåll	306 180	-	87 480	393 660
Balanserat resultat	-40 690	37 944	-87 480	-90 226
Årets resultat	37 944	-37 944	-74 824	-74 824
<b>Eget kapital</b>	<b>33 753 434</b>	<b>0</b>	<b>-74 824</b>	<b>33 678 611</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-90 226
Årets resultat	-74 824
<b>Totalt</b>	<b>-165 049</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	480 000
Balanseras i ny räkning	-645 049
	<b>-165 049</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		971 736	973 425
Rörelseintäkter		-3	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>971 733</b>	<b>973 425</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-5	-65 240	-27 911
Övriga externa kostnader	6	-116 851	-87 624
Personalkostnader	7	-39 418	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 176	-451 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-672 685</b>	<b>-606 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>299 048</b>	<b>367 284</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		857	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-374 729	-329 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-373 872</b>	<b>-329 340</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-74 824</b>	<b>37 944</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-74 824</b>	<b>37 944</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	55 438 514	55 889 690
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 438 514</b>	<b>55 889 690</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>55 438 514</b>	<b>55 889 690</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 454	5 748
Övriga fordringar	10	1 004	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 158	22 766
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 616</b>	<b>28 889</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 020 122	1 740 612
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 020 122</b>	<b>1 740 612</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 054 738</b>	<b>1 769 501</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 493 252</b>	<b>57 659 191</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 450 000	33 450 000
Fond för yttre underhåll		393 660	306 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 843 660</b>	<b>33 756 180</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-90 226	-40 690
Årets resultat		-74 824	37 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-165 049</b>	<b>-2 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 678 611</b>	<b>33 753 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	15 396 667	16 046 666
Övriga långfristiga skulder		0	-100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 396 667</b>	<b>15 946 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 273 333	7 823 334
Leverantörsskulder		4 490	4 741
Övriga kortfristiga skulder		-321	-118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	140 472	131 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 417 974</b>	<b>7 959 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 493 252</b>	<b>57 659 191</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Boklok Maria Station har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	967 500	972 000
Övriga intäkter	4 233	1 425
<b>Summa</b>	<b>971 733</b>	<b>973 425</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	15 930	0
<b>Summa</b>	<b>15 930</b>	<b>0</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	20 381	1 600
<b>Summa</b>	<b>20 381</b>	<b>1 600</b>

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	28 929	26 311
<b>Summa</b>	<b>28 929</b>	<b>26 311</b>

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	2 730	1 941
Ekonomisk förvaltning	31 836	30 420
Förbrukningsmaterial	0	28 715
Hemsida, Svensk Brf	3 100	3 213
Juridiska kostnader	797	0
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 420	4 380
Programvaror	1 070	2 990
Revisionsarvoden	22 714	14 406
Underhållsplan	43 750	0
Övriga förvaltningskostnader	6 434	1 559
<b>Summa</b>	<b>116 851</b>	<b>87 624</b>

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	9 418	9 426
Styrelsearvoden	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>39 418</b>	<b>39 426</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	374 729	329 340
<b>Summa</b>	<b>374 729</b>	<b>329 340</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	57 920 000	57 920 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 920 000</b>	<b>57 920 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 030 310	-1 579 130
Årets avskrivning	-451 176	-451 180
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 481 486</b>	<b>-2 030 310</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>55 438 514</b>	<b>55 889 690</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 802 000</i>	<i>12 802 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 248 000	22 248 000
Taxeringsvärde mark	9 234 000	9 234 000
<b>Summa</b>	<b>31 482 000</b>	<b>31 482 000</b>
<b>NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	200	0
Övriga fordringar	804	375
<b>Summa</b>	<b>1 004</b>	<b>375</b>
<b>NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	9 769	9 393
Förvaltning	9 339	7 959
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 050	5 414
<b>Summa</b>	<b>24 158</b>	<b>22 766</b>

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	0,94 %	7 873 333	7 873 333
Danske Bank	2022-07-06	1,55 %		7 723 334
Danske Bank	2023-06-30	1,65 %	8 173 333	8 173 333
Danske Bank	2024-07-01	2,83 %	7 623 334	
<b>Summa</b>			<b>23 670 000</b>	<b>23 770 000</b>
Varav kortfristig del			8 273 333	7 823 334

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	10 000
Förutbetalda avgifter/hyror	85 050	81 000
Sociala avgifter	9 422	9 426
Styrelsearvode	30 000	30 000
Utgiftsräntor	0	707
<b>Summa</b>	<b>140 472</b>	<b>131 133</b>

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 520 000	24 520 000
<b>Summa</b>	<b>24 520 000</b>	<b>24 520 000</b>

#### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 5 %.

# Underskrifter

Helsingborg, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

---

Niklas Amnemo  
Ordförande

---

Jan Larsson  
Styrelseledamot

---

Venugopal Appayanna  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

---

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2023 21:13

SENT BY OWNER:

Julia Håkansson · 04.05.2023 14:56

DOCUMENT ID:

H1eadoQbV2

ENVELOPE ID:

ryTds7WEn-H1eadoQbV2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Boklok Maria Station.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN LARSSON larssonhbg@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 15:07 04.05.2023 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/21) IP: 81.103.205.42
2. VENUGOPAL APPAYANNA r.nalina@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 15:24 04.05.2023 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/01) IP: 85.228.159.29
3. Niklas Amnemo niklas.amnemo@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 19:20 04.05.2023 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/16) IP: 83.250.112.42
4. BOEL HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	04.05.2023 21:13 04.05.2023 21:12	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