

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Grindstugan – under likvidation

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Finnsta GA:16. Föreningens andel är 0,33 procent. Samfälligheten förvaltar lekplats.

Friköpsinformation - Brf Boklok Grindstugan

Sedan den 1 juli 2022 har bostadsrättsföreningen varit i frivillig likvidation efter beslut om friköp. Olivia Wästberg är formellt sett likvidator för föreningen men den löpande förvaltningen sköts fortsättningsvis av SBC och föreningens arbetsgrupp bestående av den förra styrelsen.

För att uppföra nya separata fastigheter har föreningen ansökt om avstyckning hos Lantmäteriet. Föreningen har tilldelats en handläggare hos Lantmäteriet under våren 2023, som också har påbörjat beredning av ärendet.

Med hänsyn till handläggningstider bedömes att medlemmarna preliminärt kan ha tillträde i friköpet under tredje eller fjärde kvartalet 2023.

Styrelsen

Olivia Amanda Wästberg Likvidator

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Bromér Ordinarie Extern KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-20. Extra stämma med anledning av friköp.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 1:301	2013	Upplands-Bro

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 5 flerbostadshus.

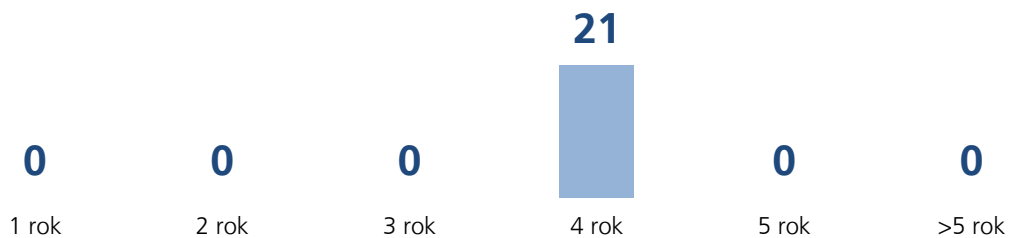
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 268 m², varav 2 268 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades okt 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2023	Beräknad kostnad 670Tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

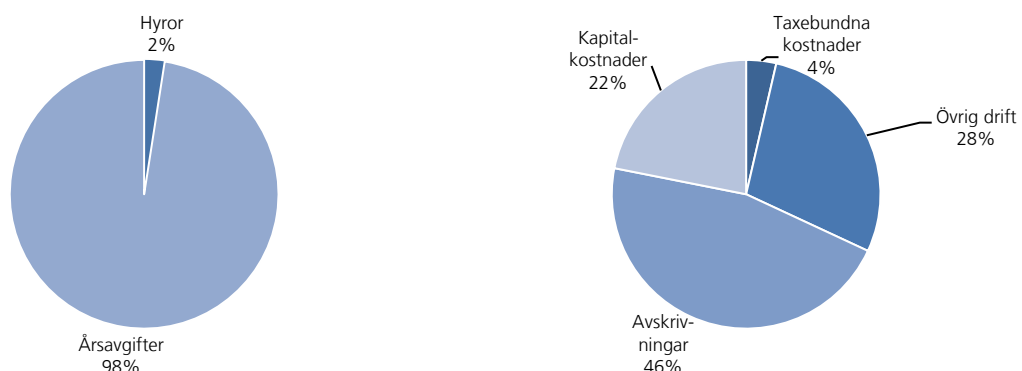
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	ÖBF
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
El	E.ON
Tv, Bredband och Telefoni	Telia
Nycklar och Lås	Lås & Larm Upplands-Bro

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 389 132	2 110 161
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 348 214	1 345 223
Finansiella intäkter	4 115	189
	1 352 329	1 345 412
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	361 779	299 746
Finansiella kostnader	247 298	255 232
Ökning av kortfristiga fordringar	21 199	0
Minskning av långfristiga skulder	490 000	490 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 554	21 463
	1 123 830	1 066 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 617 631	2 389 132
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	228 499	278 971

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har beslut om likvidation och friköp av föreningens fastigheter tagits.

Radonmätning har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	579	579
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 098	9 314	9 530	9 733
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	3	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	113	130	132
Soliditet (%)	66	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	269	174	218
Nettoomsättning (tkr)	1 348	1 346	1 322	1 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 268 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 695 000	0	0	38 695 000
Fond för yttre underhåll	869 475	148 200	-3 750	725 025
S:a bundet eget kapital	39 564 475	148 200	-3 750	39 420 025
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 984	-148 200	272 274	-113 090
Årets resultat	221 342	221 342	-268 524	268 524
S:a fritt eget kapital	232 326	73 142	3 750	155 434
S:a eget kapital	39 796 801	221 342	0	39 575 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	221 342
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	159 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 200
summa balanserat resultat	232 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	232 326
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 348 094	1 345 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	-540
Summa rörelseintäkter		1 348 214	1 345 223
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-170 124	-196 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 833	-72 058
Personalkostnader	Not 6	-31 822	-30 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-521 910	-521 910
Summa rörelsekostnader		-883 689	-821 656
RÖRELSERESULTAT		464 525	523 567
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 115	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 298	-255 232
Summa finansiella poster		-243 183	-255 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 342	268 524
ÅRETS RESULTAT		221 342	268 524

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	57 991 302	58 513 212
Summa materiella anläggningstillgångar	57 991 302	58 513 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 991 302	58 513 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	21 590	392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 262 703	1 053 992
Summa kortfristiga fordringar	1 284 293	1 054 384
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 356 553	1 336 763
Summa kassa och bank	1 356 553	1 336 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 640 846	2 391 148
SUMMA TILLGÅNGAR	60 632 148	60 904 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 695 000	38 695 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	869 475	725 025
Summa bundet eget kapital		39 564 475	39 420 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 984	-113 090
Årets resultat		221 342	268 524
Summa fritt eget kapital		232 326	155 434
SUMMA EGET KAPITAL		39 796 801	39 575 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 894 865	14 919 865
Summa långfristiga skulder		8 894 865	14 919 865
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 740 000	6 205 000
Leverantörsskulder		31 349	31 540
Övriga skulder		0	9 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	169 133	163 327
Summa kortfristiga skulder		11 940 482	6 409 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 632 148	60 904 360

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 313 026	1 313 026
Hyror parkering	33 000	32 250
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Öresutjämning	-105	487
	1 348 094	1 345 763

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	120	-540
	120	-540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	32 252	34 750
	Myndighetstillsyn	0	10 459
	Gemensamma utrymmen	0	7 237
	Sophantering	0	1 450
	Gård	0	3 072
	Förbrukningsmateriel	486	2 186
		32 738	59 153
	Reparationer		
	Tak	0	3 100
	Mark/gård/utemiljö	0	31 000
		0	34 100
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	3 750
		0	3 750
	Taxebundna kostnader		
	El	4 365	4 016
	Sophämtning/renhållning	37 325	37 325
		41 690	41 341
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 248	2 179
	Bredband	56 448	56 448
		95 696	58 627
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	170 124	196 971
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Hysesförluster	392	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	17 063
	Föreningskostnader	2 295	0
	Förvaltningsarvode	29 708	38 024
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 014
	Administration	7 183	2 407
	Korttidsinventarier	0	8 990
	Konsultarvode	96 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 630	4 560
		159 833	72 058
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 002
	Sociala kostnader	6 822	5 715
		31 822	30 717

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	521 910	521 910
		521 910	521 910
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 645 000	62 645 000
	Utgående anskaffningsvärde	62 645 000	62 645 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 131 788	-3 609 878
	Årets avskrivningar enligt plan	-521 910	-521 910
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 653 698	-4 131 788
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 991 302	58 513 212
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 454 000	10 454 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	7 200 000
		49 400 000	39 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 400 000	39 200 000
		49 400 000	39 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 625	1 624
	Klientmedel hos SBC	207 794	366 185
	Räntekonto hos SBC	1 053 284	686 184
		1 262 703	1 053 992
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	725 025	648 010
	Reservering enligt stadgar	148 200	117 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 750	-40 585
	Vid årets slut	869 475	725 025

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	3 489 865	3 799 865	2025-10-30
Handelsbanken	0,980 %	5 715 000	5 775 000	2023-01-30
Handelsbanken	1,320 %	5 655 000	5 715 000	2023-01-30
Handelsbanken	1,290 %	5 775 000	5 835 000	2024-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 634 865	21 124 865	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 740 000	-6 205 000	
		8 894 865	14 919 865	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 184 865 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	12 500	0
Sociala avgifter	3 928	0
Ränta	40 545	41 661
Avgifter och hyror	112 160	112 160
Förvaltningsarvode	0	9 506
	169 133	163 327

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen befinner sig i frivillig likvidation och har ansökt om avstyckning av 21 fastigheter för kommande friköp under 2023 i tredje eller fjärde kvartalet.

Styrelsens underskrifter

Upplands-Bro den / 2023

Olivia Wästberg
Likvidator

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Niklas Bromér
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-3415-2023-06-26.pdf

Unikt dokument-id:

b756144f-1dc1-42fa-9c49-e9b972001b7c

Dokumentets fingeravtryck:

00e846fcd2858428ae9a58a41032561c97a5ba3b1eb29bdaca153a6b75b452905b81d01854de89707f7
847dac16eea9df46b00b13931908bae44ea340ac8e328

Undertecknare



Olivia Amanda Wästberg

BoKlok Grindstugan (3415)

E-post: olivia.wastberg@jurideko.se

Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 212.162.171.44

Signerad med BankID: Olivia Amanda
Wästberg (19920107****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-07-03 11:35:54 UTC



Niklas Bromér

BoKlok Grindstugan (3415)

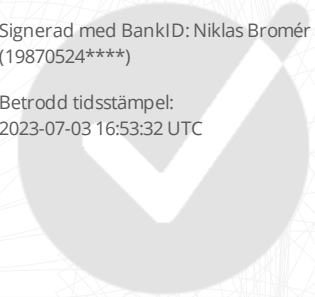
E-post: niklas.bromer@kpmg.se

Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 85.229.175.106

Signerad med BankID: Niklas Bromér
(19870524****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-07-03 16:53:32 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-07-03 16:53:32 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-07-03 16:53:32 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.229.175.106 - IP Plats: Kallinge, Sweden

2023-07-03 16:53:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.229.175.106 - IP Plats: Kallinge, Sweden

2023-07-03 16:51:59 UTC

Dokumentet öppnades av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.229.175.106 - IP Plats: Kallinge, Sweden

2023-07-03 11:36:02 UTC

Dokumentet skickades till Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: ()

2023-07-03 11:35:54 UTC

Dokumentet signerades av Olivia Amanda Wästberg (olivia.wastberg@jurideko.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 212.162.171.44 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-07-03 11:35:48 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Olivia Amanda Wästberg (olivia.wastberg@jurideko.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 212.162.171.44 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-07-03 11:35:25 UTC

Dokumentet lästes igenom av Olivia Amanda Wästberg (olivia.wastberg@jurideko.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 212.162.171.44 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-07-03 11:32:11 UTC

Dokumentet öppnades av Olivia Amanda Wästberg (olivia.wastberg@jurideko.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 212.162.171.44 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-07-03 08:28:56 UTC

Dokumentet skickades till Olivia Amanda Wästberg (olivia.wastberg@jurideko.se)
Enhet: ()

2023-07-03 08:28:53 UTC

Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-07-03 08:28:42 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141

