

Årsredovisning för
Brf BoKlok Geografin
769633-9949

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-10 |
| Underskrifter | 10 |

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Geografin, 769633-9949, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 68 bostadslägenheter till medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Kalvsvik 11:1085 i Haninge 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 68 lägenheter fördelat på 12 flerfamiljshus, 61 bostadsrätter och 7 hyresrätter i Haninge Kommun.

Den ekonomiska planen blev intygsskriven 4 juli 2018.

Den 6 juli 2018 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta från Bolagsverket vilket blivit intygsskrivet 13 juni 2018.

Köpebrev för marken undertecknades 7 augusti 2018.

Av de 61 bostadsrätterna har upplåtelseavtal på samtliga tecknats.

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

Snöröjning har skötts av Miramix AB och SVEFAB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 91 stycken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret fastighetsförsäkring i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Ordförande | Anastasios Karapetros |
| Vice ordförande | Sourabh Jaiswal |
| Sekreterare | Magda Lito |

Suppleant

| |
|------------------------|
| Hanaa Elmandiwy |
| Allan Elmandiwy |
| Pathania Priyank Singh |

Revisor

| |
|----------------------------------------|
| Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB |
|----------------------------------------|

Valberedning

| |
|------------------------------|
| Hanin Shahin, Sammankallande |
|------------------------------|

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

Styrelsen har beviljat sju stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat två stycken andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit två stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2022-07-19.

Fastigheten

| | |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Kalvsvik 11:1085 |
| Adress: | Fältstenvägen 4-72, Jordbro |
| Byggår: | 2018 |
| Taxeringsvärde: | 102 800 000 kr varav byggnadsvärde 89 000 000 kr |
| Lägenhetsfördelning: | 68 lägenheter fördelade i 12 st flerbostadshus 61 bostadsrätter, 7 hyresrätter |
| Total boyta: | 4 680 m ² |
| Fastighetens areal: | 15 178 m ² |

| | |
|---------------------|-------|
| Lägenhetsfördelning | |
| 2 rum och kök | 20 st |
| 3 rum och kök | 24 st |
| 4 rum och kök | 24 st |

| | |
|--------------|-------|
| P-anläggning | |
| P-platser | 68 st |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari drabbades föreningen av en vattenläcka och fick därefter en faktura från Skanska om 2 672 64 kr. Fakturan har bestridits av föreningen och en jurist från SBC har anlåtats för att hantera ärendet. Ärendet är fortfarande öppet men styrelsen bedömer efter avstämning med jurist att föreningen inte kommer att bli betalningsskyldiga för fakturan.

Byte av Parkeringsbolag till Apcoa.

På årsstämman 2022 beslutades en höjning av årsavgiften om 1% från och med augusti 2022. Höjningen aviserades retroaktivt i januari 2023.

Eget Kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Fond fastighets- underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 123 820 000 | 214 175 | -450 912 | -355 770 |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | -355 770 | 355 770 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | 141 000 | -141 000 | |
| Årets resultat | | | | -760 200 |
| Vid årets slut | 123 820 000 | 355 175 | -947 682 | -760 200 |

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | <i>Belopp i kr 2019</i> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Nettoomsättning | 3 758 186 | 3 777 776 | 3 725 353 | 3 122 420 |
| Resultat efter finansiella poster | -760 200 | -355 770 | -292 297 | -17 615 |
| Soliditet, % | 64 | 64 | 64 | 63 |
| Balansomslutning | 191 802 818 | 193 424 768 | 194 446 502 | 195 498 081 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

| | |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -947 682 |
| årets resultat | -760 200 |
| Totalt | -1 707 882 |

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna | |
| ett belopp motsvarande minst 30 kr per m ² bostadsarea för föreningens hus | 141 000 |
| balanseras i ny räkning | <u>-1 848 882</u> |
| Summa | -1 707 882 |

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

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> |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 758 186 | 3 777 776 |
| Övriga rörelseintäkter | | 12 574 | 76 661 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 3 770 760 | 3 854 437 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 938 184 | -1 713 481 |
| Personalkostnader | 4 | -47 602 | -47 602 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 629 567 | -1 598 397 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 615 353 | -3 359 480 |
| Rörelseresultat | | 155 407 | 494 957 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 350 | 3 761 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -917 957 | -854 488 |
| Summa finansiella poster | | -915 607 | -850 727 |
| Resultat efter finansiella poster | | -760 200 | -355 770 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -760 200 | -355 770 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -760 200 | -355 770 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 188 975 280 | 190 559 710 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6,7 | 359 513 | 404 650 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 189 334 793 | 190 964 360 |
| Summa anläggningstillgångar | | 189 334 793 | 190 964 360 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | | 894 | 0 |
| Kundfordringar | | 9 634 | 9 336 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 75 434 | 72 870 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 85 962 | 82 206 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 382 063 | 2 378 202 |
| Summa kassa och bank | | 2 382 063 | 2 378 202 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 468 025 | 2 460 408 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 191 802 818 | 193 424 768 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 123 820 000 | 123 820 000 |
| Fond Fastighetsunderhåll | | 355 175 | 214 175 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>124 175 175</u> | <u>124 034 175</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -947 682 | -450 912 |
| Årets resultat | | -760 200 | -355 770 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-1 707 882</u> | <u>-806 682</u> |
| Summa eget kapital | | <u>122 467 293</u> | <u>123 227 493</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | <u>68 173 000</u> | <u>50 459 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 68 173 000 | 50 459 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 720 000 | 19 154 000 |
| Leverantörsskulder | | 68 313 | 51 367 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | <u>374 212</u> | <u>532 908</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 162 525</u> | <u>19 738 275</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>191 802 818</u> | <u>193 424 768</u> |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |
| -Inventarier | 5 |
| -Installationer | 10 |

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter | 2 721 270 | 2 731 398 |
| Hysesintäkter | 855 620 | 855 620 |
| Avgiftsförlust | -12 034 | 0 |
| Hysesförlust bostadsrätt | -2 870 | 0 |
| Bilplats med el | 4 000 | 0 |
| Bilplatser utan el | 151 501 | 149 831 |
| Filter till ventilation | 40 768 | 40 992 |
| Öres- och kronutjämning | -69 | -65 |
| Summa | 3 758 186 | 3 777 776 |

Not 3 Driftkostnader

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| El | 78 555 | 65 033 |
| Värme | 572 911 | 567 167 |
| Vatten och avlopp | 370 137 | 369 226 |
| Renhållning | 116 876 | 116 584 |
| Snöröjning | 295 637 | 198 553 |
| Försäkringsskador | 72 934 | 0 |
| Reparation och underhåll | 78 912 | 2 119 |
| Underhåll gård och park | 42 789 | 65 577 |
| Övriga driftkostnader | 4 718 | 58 363 |
| Fastighetsförsäkring | 89 160 | 85 984 |
| Förbrukningsinventarier | | 11 771 |
| Planerat underhåll | 87 456 | 60 000 |
| Övriga föreningskostnader | 13 392 | 15 676 |
| Administrationskostnader | 78 008 | 76 668 |
| Extern revisionskostnad | 27 406 | 15 500 |
| Bankkostnader | 3 876 | 4 375 |
| Övriga externa kostnader | 3 125 | 0 |

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Kravkostnader | 2 292 | 885 |
| Summa | 1 938 184 | 1 713 481 |

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 36 222 | 36 222 |
| Sociala kostnader | 11 380 | 11 380 |
| Summa | 47 602 | 47 602 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 195 313 000 | 195 313 000 |
| | 195 313 000 | 195 313 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -4 753 290 | -3 168 860 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 584 430 | -1 584 430 |
| | -6 337 720 | -4 753 290 |
| Redovisat värde vid årets slut | 188 975 280 | 190 559 710 |
| Bokfört värde byggnad | 152 105 280 | 153 689 710 |
| Bokfört värde mark | 36 870 000 | 36 870 000 |
| | 188 975 280 | 190 559 710 |

Not 6 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 32 761 | 0 |
| -Nyanskaffningar | 0 | 32 761 |
| Vid årets slut | 32 761 | 32 761 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 638 | 0 |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -6 552 | -1 638 |
| Vid årets slut | -8 190 | -1 638 |
| Redovisat värde vid årets slut | 24 571 | 31 123 |

Not 7 Installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 385 856 | 0 |
| -Nyanskaffningar | 0 | 385 856 |
| Vid årets slut | 385 856 | 385 856 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -12 329 | 0 |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -38 585 | -12 329 |
| Vid årets slut | -50 914 | -12 329 |
| Redovisat värde vid årets slut | 334 942 | 373 527 |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 382 | 2025-03-01 | 1,54% | 18 434 000 | 18 674 000 |
| Stadshypotek 261 | 2024-03-01 | 1,40% | 18 435 000 | 18 675 000 |
| Stadshypotek 262 | 2024-03-01 | 1,40% | 13 590 000 | 13 590 000 |
| Stadshypotek 506 | 2026-03-01 | 1,06% | 18 434 000 | 18 674 000 |
| | | | 68 893 000 | 69 613 000 |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -720 000 | -480 000 |
| Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas | | | 0 | -18 674 000 |
| Kvarstående långfristig del | | | 68 173 000 | 50 459 000 |
| Summa långfristig del 2-5 år från balansdagen | | | -68 173 000 | -50 459 000 |
| Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen | | | 0 | 0 |

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som som har ställts för egen skuld och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 71 593 000 | 71 593 000 |
| Summa ställda säkerheter | 71 593 000 | 71 593 000 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 77 303 | 70 789 |
| Förutbetalda intäkter | 0 | 244 593 |
| Upplupna kostnader | 290 135 | 217 526 |
| Felbetalningar | 6 774 | 0 |
| | 374 212 | 532 908 |

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Anastasios Karapetros
Styrelseordförande

Sourabh Jaiswal

Magda Lito

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma