

# Årsredovisning

---

*Brf BoKlok Källmurs gård*

769620-1743

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2010-12-30 fastigheterna Gävle Källö 37:2 -37:10 i Gävle kommun. 2011-07-20 registrerades fastighetsreglering gällande sammanslagning av fastigheterna hos Lantmäterimyndigheten. Föreningens fastighet är nu Gävle Källö 37:2.

Föreningens fastighet består av 9 st tvåplans parhus med totalt 18 bostadsrätter. Parkering sker vid respektive hus belägen p-plats. Gästparkeringar finns på föreningens fastighet. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i anslutning till varje lägenhet.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastighet skall göras årligen med minst 30kr/kvm lägenhetsarea, d.v.s 57 780 kr, i enlighet med föreningens stadgar t.o.m 2019-01-03. Därefter skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

#### Lägenhetsfördelning

18 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 1 926 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 37 296 000 kr varav byggnader 29 052 000 kr och mark 8 244 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har tecknat försäkringen kollektivt bostadstillägg till föreningens medlemmar.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för föreningens ekonomiska förvaltning.

#### Samfällighet

Föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Källmurs gård. Samfälligheten ombesörjer el för gatubelysning, snöröjning, sandning och sopning samt fördelning av vattenförbrukning. Fastigheten Gävle Källö 37:2 har andelstalet 18.



Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-03.

## MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade i november 2022 att höja årsavgiften för 2023 med 7 %. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade räntekostnader de kommande åren.

Föreningen har 33 (33) medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

0 medlemmar har tillkommit och 0 har lämnat föreningen under året.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

## FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	1053	1053	1053	1053	1053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-238	-1429	-116	-144	-173
Soliditet %	54	55	57	57	57
Eget kapital, tkr	20428	20666	22095	22212	22356
Taxeringsvärde, tkr	37296	37296	40590	40590	40590
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	547	547	547	547	547
Räntekänslighet %	15,97				
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8734	8765	8433	8464	8651
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	45,1	45,26	40,01	40,16	41,05
Genomsnittlig skuldränta %	1,51	1,5	1,51	1,7	2,2
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	88	88	88	88	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	445	0	0	0	0
Antal överlåtelser	0	1	3	3	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	0	27103	23053	21838	19626
Vattenkostnad kr/kvm UBA	33	32			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	23 190 000	856 680	-1 951 316	-1 429 298
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 429 298	1 429 298
Förändring av yttre fond		-686 680	686 680	
Årets resultat				-237 816
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 190 000</b>	<b>170 000</b>	<b>-2 693 934</b>	<b>-237 816</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 693 934
Årets resultat	-237 816
<i>Summa</i>	<i>-2 931 750</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	170 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-55 618
Balanseras i ny räkning	-3 046 132
<i>Summa</i>	<i>-2 931 750</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 053 000	1 053 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 053 000</b>	<b>1 053 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-536 008	-1 733 717
Personalkostnader	8	-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 000	-474 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 036 292</b>	<b>-2 234 001</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 708</b>	<b>-1 181 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 671	-248 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 524</b>	<b>-248 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-237 816</b>	<b>-1 429 298</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-237 816</b>	<b>-1 429 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-237 816</b>	<b>-1 429 298</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	36 893 000	37 367 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 893 000	37 367 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 893 000</b>	<b>37 367 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		76 904	75 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 491	28 922
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		107 395	104 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		707 740	405 870
<i>Summa kassa och bank</i>		707 740	405 870
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>815 135</b>	<b>509 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 708 135</b>	<b>37 876 965</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 190 000	23 190 000
Fond för yttre underhåll		170 000	856 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>23 360 000</i>	<i>24 046 680</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 693 934	-1 951 316
Årets resultat		-237 816	-1 429 298
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 931 750</i>	<i>-3 380 614</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 428 250</b>	<b>20 666 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	10 679 268	16 154 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 679 268</b>	<b>16 154 768</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	6 142 020	726 520
Förskott från medlemmar		–	4 875
Leverantörsskulder		57 972	9 461
Skatteskulder		236 448	151 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	164 177	163 427
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 600 617</b>	<b>1 056 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 708 135</b>	<b>37 876 965</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,28	78

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
--	------	------

Årsavgifter bostäder	1 053 000	1 053 000
Summa	<b>1 053 000</b>	<b>1 053 000</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2022	2021
--	------	------

Ventilation	8 429	11 206
VA	975	–
Nya kupor till fasadlampor	–	4 440
Reparation golvvärme	9 021	37 724
Summa	<b>18 425</b>	<b>53 370</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
--	------	------

Samfällighetsföreningen Källmurs gård	55 492	117 476
Vatten	64 599	–
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	37 850	37 116
Förvaring huvudnyckel	1 823	1 794
Kabel-TV	29 268	25 905
Bredband	43 200	45 555
Fastighetsskötsel	14 852	18 490
Summa	<b>247 084</b>	<b>246 336</b>

Fg års vattenkostnad uppgick till 61 984 kr och ingår i samfällighetföreningen Källmurs gård

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	347	–
	Kreditupplysningar	–	440
	Porto	1 707	1 692
	Webhotell	1 206	–
	Revisionsarvode	9 125	8 750
	Föreningsstämma/medlemsmöten/gemensamma aktiviteter	–	1 000
	Styrelsemöten	–	1 323
	Ekonomisk förvaltning	40 500	38 872
	Avgifter Bolagsverket	–	700
	Bankkostnader	2 264	2 393
	<b>Summa</b>	<b>55 149</b>	<b>55 170</b>

Not 6	Fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsavgift	159 732	76 716
	<b>Summa</b>	<b>159 732</b>	<b>76 716</b>

Föreningen betalar fr.o.m 2022 full fastighetsavgift.

Not 7	Planerat underhåll	2022	2021
	Målning av föreningens hus	–	1 128 088
	Rensning / Omisolering ventilation	55 618	174 038
	<b>Summa</b>	<b>55 618</b>	<b>1 302 126</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>26 284</b>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Utgående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Ingående avskrivningar	-3 823 000	-3 349 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-474 000	-474 000
	Utgående avskrivningar	-4 297 000	-3 823 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>36 893 000</b>	<b>37 367 000</b>

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 4 200 000 kr vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Förutbetalda kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	19 475	18 374
	ABJ Boförvaltning AB	11 016	10 548
	<b>Summa</b>	<b>30 491</b>	<b>28 922</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, 3,80%, villkorsändras 3-mån	666 520	666 520
	Stadshypotek, 1,72%, villkorsändras 2027-06-30	5 039 268	5 099 268
	Stadshypotek, 1,48%, villkorsändras 2023-06-30	5 415 500	5 415 500
	Stadshypotek, 1,37%, villkorsändras 2030-06-30	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek, 0,98%, villkorsändras 2025-03-30	700 000	700 000
	Avgår: Kortfristig del av fastighetslån	-6 142 020	-726 520
	<b>Summa</b>	<b>10 679 268</b>	<b>16 154 768</b>

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 6 082 020 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	39 221	39 393
	Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	Förskottsbetalda årsavgifter för medlemmar	88 672	87 750
	Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	6 284
	<b>Summa</b>	<b>164 177</b>	<b>163 427</b>

Not 13	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 035 000	18 035 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 035 000</b>	<b>18 035 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Gävle den /

Magnus Lärkas

Erik Sohlén

Olle Eriksson

Stefan Andersson

Frederik Scheu

Kaj Rosenqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson  
Godkänd revisor