

Årsredovisning

Brf BoKlok Källmurs gård

769620-1743

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. Gästparkeringsplatser 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 kommande ekonomiska situation

Föreningen har fem lån hos Stadshypotek AB, villkor finns presenterade i not i Årsredovisningen.

Från och med 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret 2011 helt befriad från fastighetsavgift i fem år (2012-2016) därefter belastas den med halv fastighetsavgift år sex - tio (2017-2021) och fr.o.m. år elva (2022) med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2023 till 9 287 kronor per småhus. Alternativt 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till år 2014 har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Föreningens underhåll och likviditet

Föreningen har under år 2021 målat om husen samt isolerat om ventilationen. Detta kommer således inte att behöva göras igen förrän om ca 8-10 år.

Underhåll med lite större kostnader som kan uppkomma är de FTX aggregat som sitter i husen, styrelsen tittar på den upprättade underhållsplanen och uppdaterar den.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Lärkas	Ordförande
Frederik Scheu	Ledamot
Erik Sohlén	Ledamot
Kaj Rosenqvist	Ledamot
Stefan Andersson	Ledamot
Olle Eriksson	Ledamot

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

Revisorer

Mikael Johansson	Ordinarie
Aktiv revision AB	Suppleant

Valberedning

Katja Scheu
Johanna Lärkas

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-26.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade i november 2023 att höja årsavgiften för 2024 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.

5

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 127	1 053	1 053	1 053	1 053
Årets resultat, tkr	-221	-238	-1 429	-116	-144
Soliditet, %	54	54	55	57	57
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	585	547	547	547	547
Skuldsättning/kvm, kr	8 703	8 734	8 765	8 433	8 464
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 703	8 734	8 765	8 433	8 464
Sparande/kvm, kr	131	123	0	186	171
Räntekänslighet, %	14,88	15,97	16,03	15,37	15,42
Energikostnad/kvm, kr	36	33	32	24	25
Eget kapital, tkr	20 207	20 428	20 666	22 095	22 212
Taxeringsvärde, tkr	37 296	37 296	37 296	40 590	40 590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100	100
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	44,94	45,10	45,26	40,01	40,16
Genomsnittlig skuldränta, %	2,14	1,51	1,50	1,51	1,70
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	88	88	88	88	88
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	29	445	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	0	0	1	3	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	0	0	27 103	23 053	21 838

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnad för vatten per kvadratmeter total boyta. Hushållsel och uppvärmning ingår inte i årsavgiften och bekostas enskilt av bostadsrättsinnehavare.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Framtida ekonomiska åtaganden i form av investeringar och underhåll kommer att finansieras med nya lån och höjda årsavgifter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 190 000	170 000	-2 693 934	-237 816
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-237 816	237 816
Förändring av yttre fond		114 382	-114 382	
Årets resultat				-220 891
Belopp vid årets utgång	23 190 000	284 382	-3 046 132	-220 891

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 046 132
Årets resultat	-220 891
<i>Summa</i>	<i>-3 267 023</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	170 000
Balanseras i ny räkning	-3 437 023
<i>Summa</i>	<i>-3 267 023</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 126 656	1 053 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 126 656	1 053 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-490 182	-536 008
Personalkostnader	8	-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 000	-474 000
Summa rörelsekostnader		-990 466	-1 036 292
Rörelseresultat		136 190	16 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 705	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 786	-254 671
Summa finansiella poster		-357 081	-254 524
Resultat efter finansiella poster		-220 891	-237 816
Resultat före skatt		-220 891	-237 816
Årets resultat		-220 891	-237 816

48

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	36 419 000	36 893 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>36 419 000</i>	<i>36 893 000</i>
Summa anläggningstillgångar		36 419 000	36 893 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		162 625	76 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 842	30 491
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>194 467</i>	<i>107 395</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		930 742	707 740
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>930 742</i>	<i>707 740</i>
Summa omsättningstillgångar		1 125 209	815 135
SUMMA TILLGÅNGAR		37 544 209	37 708 135

hy

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 190 000	23 190 000
Fond för yttre underhåll		284 382	170 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>23 474 382</i>	<i>23 360 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 046 132	-2 693 934
Årets resultat		-220 891	-237 816
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 267 023</i>	<i>-2 931 750</i>
Summa eget kapital		20 207 359	20 428 250
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	10 709 268	10 679 268
Summa långfristiga skulder		10 709 268	10 679 268
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	6 052 020	6 142 020
Leverantörsskulder		12 704	57 972
Skatteskulder		326 898	236 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	235 960	164 177
Summa kortfristiga skulder		6 627 582	6 600 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 544 209	37 708 135

yg

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 190	16 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	474 000	474 000
Erhållen ränta	2 705	147
Erlagd ränta	-359 786	-254 671
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>253 109</i>	<i>236 184</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-87 072	-3 300
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	116 965	128 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 002	361 870
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	223 002	301 870
Likvida medel vid årets början	707 740	405 870
Likvida medel vid årets slut	930 742	707 740

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 126 656	1 053 000
Summa	1 126 656	1 053 000

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för vatten, TV, bredband och parkeringsplats.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Ventilation	16 716	8 429
VA	–	975
Reparation golvvärme	–	9 021
Reparationer bostad/hyrelokal	2 188	–
Garage- och p-platser	2 434	–
Markinventarier	4 400	–
Summa	25 738	18 425

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Samfällighetsföreningen Källmurs gård	55 492	55 492
Vatten	70 239	64 599
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	40 019	37 850
Kabel-TV	29 597	29 268
Bredband	43 200	43 200
Fastighetsskötsel	–	14 852
Summa	238 547	245 261

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	–	347
	Porto	1 689	1 707
	Webhotell	–	1 206
	Revisionsarvode	9 625	9 125
	Ekonomisk förvaltning	42 375	40 500
	Avgifter Bolagsverket	800	–
	Bankkostnader	2 377	2 264
	Övriga externa tjänster	1 865	1 823
	Summa	58 731	56 972

Not 6	Fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsavgift	167 166	159 732
	Summa	167 166	159 732

Föreningen betalar fr.o.m 2022 full fastighetsavgift.

Not 7	Planerat underhåll	2023	2022
	Rensning / Omsolering ventilation	–	55 618
	Summa	–	55 618

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Summa	26 284	26 284

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Utgående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Ingående avskrivningar	-4 297 000	-3 823 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-474 000	-474 000
	Utgående avskrivningar	-4 771 000	-4 297 000
	Redovisat värde	36 419 000	36 893 000

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

uz

Not 10	Förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	20 544	19 475
	ABJ Boförvaltning AB	11 298	11 016
	Summa	31 842	30 491

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 5,40%, villkorsändras 2024-01-02	666 520	666 520
	Stadshypotek, 1,72%, villkorsändras 2027-06-30	4 994 268	5 039 268
	Stadshypotek, 4,90%, villkorsändras 2024-01-02	5 400 500	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	-6 052 020	-6 142 020
	Summa	10 709 268	10 679 268

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 6 052 020 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	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	99 218	39 221
	Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	Förskottsbetalda årsavgifter för medlemmar	100 458	88 672
	Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	6 284
	Summa	235 960	164 177

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 035 000	18 035 000
	Summa ställda säkerheter	18 035 000	18 035 000

UNDERSKRIFTER

Gävle den 21/2 2024

Magnus Lärkas



Erik Sohlén



Frederik Scheu



Kaj Rosenqvist



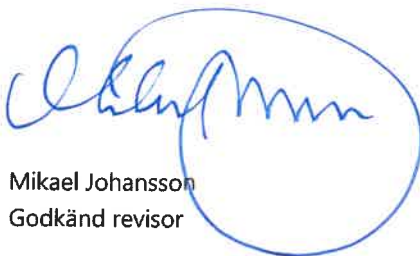
Olle Eriksson



Stefan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

11/3 2024



Mikael Johansson
Godkänd revisor