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, handhafts 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:	Fältstensvägen 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 m²
Fastighetens areal:	15 178 m²

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 anlitats 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

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
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*	*Belopp i kr* *2019*
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 m² bostadsarea för föreningens hus	141 000
balanseras i ny räkning	-1 848 882
Summa	-1 707 882

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
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

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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			
Kortfristiga fordringar			
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
Kassa och bank			
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

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

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	5
-Installationer	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Årsavgifter	2 721 270	2 731 398
Hyresintäkter	855 620	855 620
Avgiftsförlust	-12 034	0
Hyresförlust 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

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
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*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 313 000	195 313 000
	195 313 000	**195 313 000**
Ackumulerade 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*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 761	0
-Nyanskaffningar	0	32 761
Vid årets slut	32 761	32 761
Ackumulerade 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*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	385 856	0
-Nyanskaffningar	0	385 856
Vid årets slut	385 856	385 856
Ackumulerade 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

Långivare	*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*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som som har ställts för egen skuld och avsättningar		
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*
Uppluna 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