

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Droskan

769635-4450

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf BoKlok Droskan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Droskan registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2017. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Uppsala Årnevi 8:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns sex flerbostadshus med två våningsplan samt sex förrådbyggnader med kallförråd till varje bostadsrätt. Inflyttning i lägenheterna har skett innan fastigheten i sin helhet är fastställd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB genom Leif Bolander och Co AB där bostadsrättstillägg ingår för alla bostäder.

Fastigheten består av 6 flerbostadshus i två våningar. Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	8 st	424 kvm
3 rum och kök	12 st	836 kvm
4 rum och kök	12 st	972 kvm
Parkeringsplatser	36 st	

Ett förråd finns till varje bostad. Total bostadsare uppgår till 2 232 kvm.

Uppvärmning av lägenheterna sker genom bergvärme via vattenradiatorer.

Styrelsen för tiden 1 januari - 29 juni

Mathias Everhall	Ordförande
Josua Franz	Ledamot
Madeleine Landberg	Ledamot
Per Johansson	Ledamot
Petra Brosjö	Ledamot
Tobias Hedenholm	Suppleant
Joakim Grannas	Suppleant

Revisor

Catrin Moberg KPMG AB

Valberedning

Tina Frykenfeldt
Lovisa Ahlgren

Styrelsen för tiden 29 juni - 31 december

Josua Franz	Ordförande
Madeleine Landberg	Ledamot - avgått 12 sept
Mathias Everhall	Ledamot
Per Johansson	Ledamot - avgått 1 juli pga flytt
Gustaf Thulin	Ledamot
Alfred Lagerfelt	Ledamot
Petra Brosjö	Ledamot
Tobias Hedenholm	Suppleant
Joakim Grannas	Suppleant

Stämman och sammanträden

Ordinarie stämman hölls 29 juni 2022.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden varav ett extrainsatt..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anläggandet av 10 extra parkeringar (utan el). Intresse via kösystem. Nu har föreningen 42 p-platser, 3 gästparkeringar och 2 hkp.

En 50-årig underhållsplan har upprättats under året.

Verksamheten under kommande år

Installation av IMD mätare på varmvattenförbrukning per lägenhet under Q1 – 2023

Installation av laddplatser till EI-bilar 2023-2024

Medlemsinformation

3 st överlåtelse har skett under året (föregående år 3 st)

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 45 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 552	1 548	1 536	885
Resultat efter finansiella poster	-444	-277	-55	69
Soliditet (%)	69,5	69,4	69,2	69,0
Genomsnittlig årsavgifter (kr / kvm 31 dec.)	668	668	668	668
Räntekänslighet*	18	19	19	19

* Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 285 000	207 484	-186 571	-277 359	64 028 554
Disposition av föregående års resultat:		102 449	-379 808	277 359	0
Årets resultat				-443 992	-443 992
Belopp vid årets utgång	64 285 000	309 933	-566 379	-443 992	63 584 562

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-566 379
årets förlust	-443 992
	-1 010 371

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	104 498
ur fond för yttre underhåll ianspråkats	-46 000
i ny räkning överföres	-1 068 869
	-1 010 371

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 551 676	1 547 826
Övriga rörelseintäkter	2	360	180
Summa rörelseintäkter		1 552 036	1 548 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-591 979	-478 244
Övriga externa kostnader	4	-81 382	-90 058
Personalkostnader	5	-97 158	-66 864
Avskrivn byggnad	6	-832 385	-832 385
Summa rörelsekostnader		-1 602 904	-1 467 552
Rörelseresultat		-50 867	80 454
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 125	-357 813
Summa finansiella poster		-393 125	-357 813
Resultat efter finansiella poster		-443 992	-277 359
Resultat före skatt		-443 992	-277 359
Årets resultat		-443 992	-277 359

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	90 585 629	91 196 670
Summa materiella anläggningstillgångar		90 585 629	91 196 670

Summa anläggningstillgångar		90 585 629	91 196 670
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbet försäkr premier		12 721	12 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 096	16 355
Summa kortfristiga fordringar		18 817	28 529

Kassa och bank

Kassa och bank		716 477	973 631
Summa kassa och bank		716 477	973 631
Summa omsättningstillgångar		735 294	1 002 160

SUMMA TILLGÅNGAR		91 320 923	92 198 830
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 285 000	64 285 000
Fond för yttre underhåll		309 933	207 484
Summa bundet eget kapital		64 594 933	64 492 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-566 379	-186 571
Årets resultat		-443 992	-277 359
Summa fritt eget kapital		-1 010 371	-463 930
Summa eget kapital		63 584 562	64 028 554
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 889 833	8 749 833
Summa långfristiga skulder		8 889 833	8 749 833
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 459 667	19 099 667
Förskottsinsbetalda hyror/avg.		139 834	117 212
Leverantörsskulder		28 152	153 247
Övriga kortfristiga skulder		3 523	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 352	50 317
Summa kortfristiga skulder		18 846 528	19 420 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 320 923	92 198 830

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader ca 100 år

Not 2 Föreningens intäkter

	2022	2021
Hysesintäkter, parkeringsplats	58 300	55 050
Årsavgifter, bostäder	1 490 976	1 490 976
Påminnelseavgift	360	180
Övriga ersättningar och intäkt	2 400	1 800
	1 552 036	1 548 006

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, extra tjänster	71 112	56 671
Reparationer	970	1 265
Serviceavtal	11 172	10 992
Underhåll	46 006	19 700
El, fastighet	276 438	195 208
Vatten	94 237	114 527
Sophämtning	41 706	31 707
Fastighetsförsäkringar	50 338	48 174
	591 979	478 244

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	2 107	10 085
Revisionsarvoden	19 981	13 744
Redovisningstjänster	40 636	39 451
Övriga förvaltningskostnader	18 658	21 778
Konsultarvoden	0	5 000
	81 382	90 058

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvodet

Styrelsearvodet	43 020	35 000
Övriga arvoden	31 325	15 750
Sociala kostnader	22 813	16 114
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 158	66 864

Not 6 Byggnader och mark

Markvärde 19 401 000 kr

Byggnaden har åsatts värdeår 2019 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder i 15 år.

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	73 946 000	73 946 000
Årets anskaffning	221 344	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 167 344	73 946 000
Ingående avskrivningar	-2 150 330	-1 317 945
Årets avskrivningar	-832 385	-832 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 982 715	-2 150 330
Utgående redovisat värde	71 184 629	71 795 670
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	4 743 000	3 069 000
	37 743 000	25 269 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	3,10	2022-06-01	9 209 834	9 349 834
Handelsbanken	1,70	2022-06-01	9 069 833	9 249 833
Handelsbanken	1,47	2024-06-01	9 069 833	9 249 833
			27 349 500	27 849 500
Kortfristig del - nästa års amortering			500 000	500 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - lån som förfaller under 2023*			17 959 667 kr	

(*) två av lånen förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristiga men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.

Beräknad låneskuld 2027.12.31

24 849 500 kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 099 500	29 099 500
	29 099 500	29 099 500

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande

Uppsala den 2023 - 03-27



Josua Franz
Ordförande



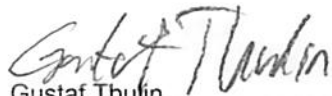
Mathias Everhall
Ledamot



Petra Brosjö
Ledamot



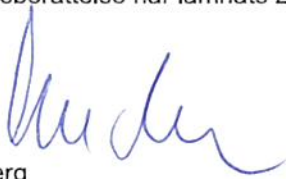
Alfred Lagerfeld
Ledamot



Gustaf Thulin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05-10

KPMG AB



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Droskan, org. nr 769635-4450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Droskan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Droskan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2023

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor