
BOKLOK — STÖPPLAREN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING



ÅRSREDOVISNING 2023

Org.nr 769626-7066
www.stopplaren.com

Årsredovisning för Brf BoKlok Stöpplaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Stöpplaren registrerades den 23 juli 2013. Föreningen är ett privat-bostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stöpplaren 4 med gatadressen Norra Stationsvägen 28-44 i Nykvarn kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2014 och stod klara för inflytt perioden december 2014 till och med januari 2015. Byggnaderna består av nio flerbostadshus.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
2 rum och kök	12 st	636
3 rum och kök	18 st	1 254
4 rum och kök	18 st	1 458
Total bostadsarea uppgår till		3 348
Total tomtarea uppgår till		9 449

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22-06-08 haft följande sammansättning.

Thomas Andersson	Ledamot
Johan Östling	Ledamot
Emelie Linde	Ledamot
Bjarne Esphagen	Ledamot
Oskar Ryhnell	Ledamot
Björn Karlsson	Suppleant
Lillemor Söderqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft 6 st protokollförda sammanträden, varav 5 st styrelsemöten samt 1 st konstituerande.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2023-04-26 valdes en boende till revisor.

Yvonne Ohlin

Revisor

Avtal

Fjärrvärme

Elnät

Elleverantör

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Fastighetsjour

Telge Nät AB

Telge Nät AB

Energiförsäljning Sverige

Mediator AB

Telia Sverige AB

Telge Återvinning AB

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 9 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 10 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62 st (föregående år 60 st).

Energiförbrukning

	2023	2022	2021	2020
Värme (MWh)	393	362	390	290
EI (kWh)	20 138	15 693	18 011	15 128

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 188 582 kr, varav reparationer 106 751 kr. Av kostnaderna avser 71 817 kr installation av laddstationer för elbil.

Verksamheten under året och kommande år

Avslutade projekt under året:

Styrelsen har under året uppfört 4 st laddpunkter för elbil. Ett staket har uppförts utanför lägenheterna 28, för att skydda gräsmattan och undvika en onödig genväg.

I samband med omskrivning av 2 st lån så har det också amorterats 800 000 kr.

Under året handikappanpassade också en lägenhet. Elmätarna har bytts ut och vi har även haft 2 st vattenläckor under året.

Under våren samt hösten hölls städdagar med fika och grillning.

Nya- / pågående projekt under kommande år:

Det som ligger på agendan är att vi kommer utföra OVK mätning och stamspolning i alla lägenheter, detta för att hålla ett fint klimat och förhoppningsvis minska vattenskadorna framöver.

Vi kommer också att byta ut alla lampor i utebelysningen då många av dem har haft sin brinntid, dessa tidigare lampor har varit av gassort vilket inte är miljömässigt och vi kommer ersätta dem med Led då det håller längre och även är klimatomässigt bättre.

Vi har tankarna på att även bekläda våra tak med solceller vilket kommer minska vår elförbrukning. Inköp av bänkar till gemensamhetsyta planeras för att få det trevligare i vårt område samt en papperskorg vid studsmattan kommer att sättas upp vid tillfälle. Styrelsen kommer också ta fram en underhållsplan som sträcker sig 15 år framåt i tiden. Slutligen har vi tagit beslut om en hyreshöjning inför 2024 då vi i vår har ytterligare en omskrivning av lån vilket gör att en i dagsläget låg ränta höjs.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 9% den 1 januari 2023. Den 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 6%.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	761	698	684	684
Nettoomsättning (tkr)	2 675	2 356	2 301	2 305
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	17	345	11
Balansomslutning (tkr)	93 113	94 377	94 803	95 496
Soliditet	70%	69%	68%	67%
Skuldsättning (kr/kvm)	8 323	8 728	8 893	9 059
Sparande (kr/kvm)	246			
Energikostnad (kr/kvm)	182			
Årsavgifternas del av total intäkt	94,8%			
Räntekänslighet	11%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift avser endast årsavgift bostad, då föreningen inte har några obligatoriska tillägg.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror avseende parkeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta motsvarar yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (motsvarar yta upplåten med bostadsrätt). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (motsvarar yta upplåten med bostadsrätt). Förening har under året erhållit elstöd om 8 410 kr samt intäkter för el i form av laddning av elbil, 2 106 kr.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 11 % av årsavgiften.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaderna, underskottet var dock lägre än förväntat.

Föreningen har med egna medel investerat i laddstationer, kostnaden för detta kommer att kompenseras med tidigare års besparingar och tas ur den yttre reparationsfonden.

Föreningen visar ett negativt kassaflöde då en större engångsamortering har gjorts under räkenskapsåret.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, en höjning gjordes inför 2023 med 9 % och styrelsen har tagit beslut om ytterligare höjning med 6 % från 1 januari 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel, Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 100 440 kr.

Föreningen arbetar med att upprätta en underhållsplan som visar det framtida underhållsbehovet.

Föreningen har under året amorterat 1 354 123 kr (4,6%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 420 000	746 580	-1 424 209	17 321
Disposition av 2022 års resultat		100 440	-83 119	-17 321
Årets resultat				-42 950
Belopp vid årets utgång	65 420 000	847 020	-1 507 328	-42 950

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 507 328
Årets resultat	-42 950
	<u>-1 550 278</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	100 440
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-71 817
Till balanserat resultat överföres	-1 578 901
	<u>-1 550 278</u>

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

	2023	Not	2022
Nettoomsättning			
Årsavgift, bostad	2 546 424		2 336 112
Hysesintäkter	128 700	2 675 124	20 110 2 356 222
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		10 996 1	2 969
SUMMA INTÄKTER	2 686 120		2 359 191

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-981 411	2	-935 462
Administrationskostnader	-73 700		-70 192
Fastighetsavgift	0	-1 055 111 3	0 -1 005 654
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-106 751		-21 851
Underhåll	-81 831	-188 582	-27 658 -49 509
Personalkostnader		-45 387 4	-43 068
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader	-784 764	5	-784 764
Inventarier	0	-784 764	0 -784 764
RÖRELSERESULTAT	612 276		476 196
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	82		0
Räntekostnader	-655 308	-655 226	-458 875 -458 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-42 950		17 321
ÅRETS RESULTAT	-42 950		17 321

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023	Not	2022
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	70 595 048	5	71 379 812
Mark	21 400 000	91 995 048	21 400 000
			92 779 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar	26 104	6	7
Förutbetalda kostnader	146 757	172 861	119 528
		7	119 535
Kassa och bank		944 613	1 477 971
SUMMA TILLGÅNGAR	93 112 522		94 377 318

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatskapital	65 420 000		65 420 000
Yttre reparationsfond	847 020	66 267 020	746 580
			66 166 580
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-1 507 328		-1 424 209
Årets resultat	-42 950	-1 550 278	17 321
			-1 406 888
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 310 250	8
			28 664 962
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	554 712		554 712
Leverantörsskulder	293 578		173 738
Övriga kortfristiga skulder	0		3 082
Upplupna kostnader	1 380	9	1 380
Förskottsinsbetalda hyror/avg	235 860	1 085 530	219 752
			952 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 112 522		94 377 318

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-42 950	17 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	784 764	784 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	741 814	802 085
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-53 326	-58 703
Förändring av kortfristiga skulder	132 866	112 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 540	53 489
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-481 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-481 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 354 712	-554 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 354 712	-554 712
Årets kassaflöde	-533 358	-180 388
Likvida medel vid årets början	1 477 971	1 658 359
Likvida medel vid årets slut	944 613	1 477 971

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som begränsad. Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnad.

Fordringar har upptagits till det belopp de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Övriga intäkter

	2023	2022
El laddstationer	2 106	0
Påminnelseavgifter	480	420
Utbetalt elstöd	8 410	0
Övriga intäkter	0	2 549
SUMMA	10 996	2 969

NOT NR 2

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	28 208	44 790
Besiktningar	29 319	0
Serviceavtal	2 585	2 388
El	53 240	70 014
Fjärrvärme	371 020	338 523
Vatten	184 148	156 067
Sophämtning	73 020	82 623
Försäkring	74 696	71 851
Kabel TV	144 170	144 200
Övriga fastighetskostnader	21 005	25 006
SUMMA	981 411	935 462

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2023	2022
Arvode, lön och övr. ersättningar till styrelse och reviso	38 700	36 000
Summa löner och arvoden	38 700	36 000
Sociala avgifter	6 687	7 068
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	45 387	43 068

NOT NR 5

Stöpplaren 4

	2023	2022
Taxeringsvärde:	72 200 000	72 200 000
Byggnadsvärde	59 000 000	59 000 000
Markvärde	13 200 000	13 200 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	72 200 000	72 200 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	59 000 000	59 000 000
Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	76 872 200	76 872 200
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	76 872 200	76 872 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 957 596	-5 188 874
Årets avskrivningar	-768 722	-768 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 726 318	-5 957 596
Utgående restvärde enligt plan	70 145 882	70 914 604
Markanläggning, innergård	481 250	0
Uppfört under året	0	481 250
Anskaffningsvärde	481 250	481 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 042	0
Årets avskrivningar	-16 042	-16 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 084	-16 042
Utgående restvärde enligt plan	449 166	465 208
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	70 595 048	71 379 812

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år. Markanläggning skrivs av med ca 3,33% per år.

NOT NR 6

Kortfristiga fordringar

	2023	2022
Avgifter/hyror	16 307	0
Skattekonto	8 484	7
Övriga kortfristiga fordringar	1 313	0
SUMMA	26 104	7

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som fordran.

NOT NR 7

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	87 953	80 943
Förutbetald årsavgift jour	2 585	2 585
Förutbetald, bredband	36 000	36 000
Övriga förutbetalda kostnader	20 219	0
SUMMA	146 757	119 528

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2025-03-30	1,43%	7 010 725
Stadshypotek	2024-03-30	1,11%	7 762 003
Stadshypotek	2026-03-30	4,06%	5 647 875
Stadshypotek	2027-03-30	4,03%	7 444 359
SUMMA FASTIGHETSLÅN			27 864 962
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-554 712
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			27 310 250
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2028.12.31			25 091 402

Ett av föreningens lån har villkorsändringdag under 2024, nästkommande räkenskapsår. Detta ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånen som långfristiga, förutom amortering enligt plan, då föreningen inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2023	2022
Beräknade styrelsearvoden	1 050	1 050
Beräknade sociala avgifter	330	330
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	1 380	1 380

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 943 000	32 943 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

UNDERSKRIFTER

Nykvarn, den 27 mars 2024



Johan Östling



Bjarne Esphagen



Thomas Andersson



Oskar Ryhnet



Emelie Linde

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 240419



Yvonne Ohlin

Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Jag, Yvonne Ohlin, är av Brf BoKlok Stöpplaren vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2023 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Nykvarn 2024-04-16



Yvonne Ohlin