

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen

769635-3668

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| Innehållsförteckning:             | Sida |
|-----------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse            | 1-4  |
| Resultaträkning                   | 5    |
| Balansräkning                     | 6-7  |
| Noter till resultaträkning        | 7    |
| Noter till balansräkning          | 7    |
| Tilläggsupplysningar              | 8    |
| Upplysningar till resultaträkning | 8-9  |
| Upplysningar till balansräkning   | 9-10 |
| Underskrifter                     | 11   |

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen, 769635-3668 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och alla belopp redovisas i kronor.

## 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 Angered 125:4 i Göteborg 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 tre huskroppar i Göteborgs kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-09-26.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-26.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 16 oktober 2017. Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 2 november 2018.

Den 3 november 2017 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket.

Den 12 november 2018 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostadsrätter.

Köpebrev för marken undertecknades 24 augusti 2018.

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 12 januari 2018, vilket ersattes av ett uppdaterat uppdragsavtal den 30 oktober 2018.

BoKlok Housing AB svarar för kostnader och har rätt till intäkter fram till en avräkningsdag, vilken beräknas infalla när bostadsrättsföreningens slutliga lån för finansiering utbetalas i sin helhet av banken.

Även för tid innan uppdragsavtalet tecknats, svarar BoKlok Housing AB för kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

Slutlig anskaffningskostnad var 113 318 000 kronor.

Avtal har under 2020 tecknats med:

Bo & Son AB gällande skötsel av utemiljön.

IMD Städservice AB gällande städning av trapphus och miljörum.

LPE AB avseende vinterväghållning.

Förvaltnings AB Graden gällande ekonomisk förvaltning.

Securitas Sverige AB gällande akuta ärenden och störningar.

SR Specialrengöring gällande tvätt av sopkärl.

Bolander & Co/Trygg Hansa, gällande BRF-försäkring.

Aimopark gällande bevakning av P-platser.

KIWA Inspecta AB gällande besiktning av hissarna.

BRIAB gällande SBA.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Väsentliga händelser under året**

Installering av 18 stycken laddstolpar.

### **Styrelsen**

#### **Ordinarie ledamot**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Ordförande  | Fikret Numanelli |
| Sekreterare | Maria Weber      |
| Ledamot     | Rubel Syed       |
| Ledamot     | Christian Molina |
| Ledamot     | Salam Ali        |

#### **Suppleant**

Shivan Abdullah  
Katarina Flisak  
Sofia Huong Thanh Vu  
Karin Diep

#### **Revisor**

Jens Forneng LR Revision & Redovisning AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.  
Styrelsen har beviljat åtta överlåtelser under året.  
Styrelsen har beviljat sex andrahandsuthyrning under året.  
Under året har styrelsen hållit 17 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls den 8 maj 2022.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2022 var 100 stycken.

## Fastigheten

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Angered 125:4 i Göteborg kommun                          |
| Adress:               | Brandtraktorgatan 2, 4 och 6 Göteborg                    |
| Byggår:               | 2019                                                     |
| Taxeringsvärde:       | 82 200 000 varav 72 000 000 byggnadsvärde                |
| Lägenhetsfördelning:  | 68 lägenheter fördelade på 3 flerfamiljshus i 4 våningar |
| Total boyta:          | 4 124 m <sup>2</sup>                                     |
| Fastighetens areal:   | 6 680 m <sup>2</sup> (ca)                                |

### Lägenhetsfördelning

|               |       |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 16 st |
| 2 rum och kök | 16 st |
| 3 rum och kök | 24 st |
| 4 rum och kök | 12 st |

### P-anläggning

|           |                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P-platser | 37 st parkeringsplatser varav 2 hkp samt<br>10 st parkeringsplatser ca 150 m från tomtgränsen. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fastigheten är medlem i Ekebergets samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Angered ga:157 och Angered ga:158.

## Eget kapital

|                                | <i>Insatser</i>    | <i>Fond fastighets-<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början               | 106 860 000        | 247 440                               | -71 123                        | 182 602                   |
| Resultatdisp. enl stämmobeslut |                    |                                       | 182 602                        | -182 602                  |
| Fondavsättn. enl stämmobeslut  |                    | 123 720                               | -123 720                       |                           |
| Årets resultat                 |                    |                                       |                                | -100 994                  |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>106 860 000</b> | <b>371 160</b>                        | <b>-12 241</b>                 | <b>-100 994</b>           |

## Flerårsöversikt

|                                   | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>Belopp i kr<br/>2020-12-31</i> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                   | 3 218 714         | 3 112 100         | 3 040 124                         |
| Resultat efter finansiella poster | -100 994          | 182 602           | 69 667                            |
| Soliditet, %                      | 66,8              | 67                | 66                                |
| Balansomslutning                  | 160 295 567       | 160 759 646       | 161 240 217                       |

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

|           |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|
| Årsavgift | 703    | 706    | 690    |
| Lån       | 12 757 | 12 054 | 12 887 |

## Förslag till disposition av föreningens resultat

|                                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| balanserat resultat                                                   | -12 241            |
| årets resultat                                                        | -100 994           |
|                                                                       | <b>-113 235</b>    |
|                                                                       |                    |
| styrelsen föreslår följande disposition till stämman                  |                    |
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna |                    |
| ett belopp motsvarande minst 30 kronor/kvm boyta                      | 123 720            |
| balanseras i ny räkning                                               | -236 954           |
|                                                                       | <b>-113 234</b>    |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat,- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 218 714                         | 3 112 100                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 3 065                             | 19 038                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 221 779</b>                  | <b>3 131 138</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                          | 3          | -1 310 569                        | -1 153 895                        |
| Personalkostnader                                 | 4          | -125 135                          | -82 708                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 133 180                        | -1 133 180                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 568 884</b>                 | <b>-2 369 783</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>652 895</b>                    | <b>761 355</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 3 060                             | 810                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -756 949                          | -579 563                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-753 889</b>                   | <b>-578 753</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-100 994</b>                   | <b>182 602</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-100 994</b>                   | <b>182 602</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                    |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-100 994</b>                   | <b>182 602</b>                    |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |     |             |             |
| Byggnader och mark                                                             | 5   | 156 433 490 | 157 566 670 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6   | 416 792     | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar                                         |     | 156 850 282 | 157 566 670 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | 156 850 282 | 157 566 670 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |             |             |
| Kundfordringar                                                                 |     | 22 115      | 4 423       |
| Övriga fordringar                                                              |     | 41 557      | 44          |
| Avräkning Boklok                                                               |     | 0           | 440         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 141 802     | 113 650     |
| Summa kortfristiga fordringar                                                  |     | 205 474     | 118 557     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |     |             |             |
| Kassa och bank                                                                 |     | 3 239 811   | 3 074 419   |
| Summa kassa och bank                                                           |     | 3 239 811   | 3 074 419   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | 3 445 285   | 3 192 976   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | 160 295 567 | 160 759 646 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Insatser                                     |     | 106 860 000 | 106 860 000 |
| Fond fastighetsunderhåll                     |     | 371 160     | 247 440     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 107 231 160 | 107 107 440 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -12 242     | -71 123     |
| Årets resultat                               |     | -100 994    | 182 602     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -113 236    | 111 479     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 107 117 924 | 107 218 919 |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 24 621 325  | 27 878 876  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 24 621 325  | 27 878 876  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 27 990 249  | 24 999 990  |
| Leverantörsskulder                           |     | 137 162     | 150 420     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 428 907     | 511 441     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 28 556 318  | 25 661 851  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 160 295 567 | 160 759 646 |



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 100       |

### Not 2 Nettoomsättning

|                          | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter              | 2 898 398                         | 2 910 271                         |
| Bilplatshyror            | 226 025                           | 223 152                           |
| Hyresförluster bilplats  | -15 833                           | -21 397                           |
| Hyresförlust Bostadsrätt | -3 638                            | 0                                 |
| Bredband                 | 113 685                           | 0                                 |
| Öresutjämning            | 77                                | 74                                |
|                          | <b>3 218 714</b>                  | <b>3 112 100</b>                  |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                             | 44 037                    | 43 081                    |
| Värme                          | 260 738                   | 271 189                   |
| Vatten & avlopp                | 224 584                   | 172 047                   |
| Avfall & renhållning           | 158 653                   | 147 493                   |
| Städning                       | 80 682                    | 80 805                    |
| Snöröjning och sandning av väg | 19 275                    | 0                         |
| Trappstädning                  | 0                         | 56 299                    |
| Trädgårdsskötsel               | 0                         | 3 500                     |
| Reparation & underhåll         | 15 059                    | 20 709                    |
| Underhåll gård & park          | 57 500                    | 0                         |
| Övriga driftskostnader         | 0                         | 10 489                    |
| Hisskostnader                  | 18 664                    | 22 219                    |
| Andel gemensamhetsanläggning   | 240 572                   | 128 371                   |
| Fastighetsförsäkringar         | 60 769                    | 69 119                    |
| Serviceavtal                   | 8 437                     | 12 232                    |
| Förbrukningsinventarier        | 0                         | 2 500                     |
| Ersättningar till revisor      | 13 125                    | 13 375                    |
| Övriga förvaltningskostnader   | 37 437                    | 12 725                    |
| Ekonomisk förvaltning          | 58 527                    | 72 610                    |
| Bankkostnader                  | 10 065                    | 8 882                     |
| Övriga externa kostnader       | 2 445                     | 0                         |
| Sotning, besiktning, OVK       | 0                         | 6 250                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 310 569</b>          | <b>1 153 895</b>          |

### Not 4 Personal

#### Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

|                  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 80 000                    | 82 708                    |
| Sociala avgifter | 45 136                    | 0                         |
| <b>Summa</b>     | <b>125 136</b>            | <b>82 708</b>             |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 160 218 000        | 160 218 000        |
|                                         | <u>160 218 000</u> | <u>160 218 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -2 651 330         | -1 518 150         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 133 180         | -1 133 180         |
|                                         | <u>-3 784 510</u>  | <u>-2 651 330</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>156 433 490</b> | <b>157 566 670</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 109 533 490        | 110 666 670        |
| Bokfört värde mark                      | 46 900 000         | 46 900 000         |
|                                         | <u>156 433 490</u> | <u>157 566 670</u> |

## Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|                                       | 2022-12-31     | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Vid årets början                      | 0              | 0          |
| Investeringar (Laddstolpar)           | 416 792        | 0          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>416 792</b> | <b>0</b>   |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                                         | Löptid     | Ränta | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------|--------------------|
| Nordea Hypotek 20543                                               | 2023-08-16 | 0,87% | 3 168 451          | 3 257 543          |
| Nordea Hypotek 86080                                               | 2023-08-17 | 2,93% | 24 710 425         | 24 799 525         |
| Nordea Hypotek 18492                                               | 2024-08-21 | 1,20% | 24 710 425         | 24 799 525         |
|                                                                    |            |       | <u>52 589 301</u>  | <u>52 856 593</u>  |
| Varav kortfristig del 1 år                                         |            |       | 111 373            | -178 192           |
| Varav kortfristig del 1 år beräknas omförhandlas under året        |            |       | -27 878 876        | -24 799 525        |
| <b>Kvarstående långfristig del</b>                                 |            |       | <b>-27 767 503</b> | <b>-24 977 717</b> |
| Summa långfristig del 1-5 år från balansdagen                      |            |       | <u>27 767 503</u>  | <u>24 977 717</u>  |
| <b>Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</b> |            |       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter |            |            |
| Fastighetsinteckningar                  | 53 458 000 | 54 458 000 |

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Securitas bevakning. Taggsystem/låssystem.

## Underskrifter

Fikret Numanelli  
Styrelseordförande

Maria Weber

Rubel Syed

Christian Molina

Salam Ali

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jens Forneng LR Revision & Redovisning AB  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2023



Års utkast 6 2022.pdf

(101597 byte)

SHA-512: 4f02ac6889107942c444e70e2271b849b1323  
ebfddb4c1d47c8023797ffa379586c3da6aa370af13e2f  
475a7915deaf8dcc420ca30a5164da7c1ce66e106b981

Underskrifter

2023-05-26 19:02:26 (CET)



Fikret Numanelli, -

numanelli@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 19:03:51 (CET)



Maria Weber, -

mariaweber9ak@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 19:11:09 (CET)



Rubel Syed, -

ruebl\_r@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 19:20:05 (CET)



Cristian Luis Molina Arriagada, -

christian\_molina@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 19:45:05 (CET)



Salam Ali, -

salam\_ali01@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 20:19:16 (CET)



Jens Gunnar Forneng, LR-Revision

jens.forneng@lr-revision.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2b71d1233c6b5cd31b5bd5455976d6c0dcd031a818b0e06dd2d5ca483d16cff2572377b531c2b2829fdbdb9624491d00627d1be69f5336888f9fa67f12a546



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.