

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen

769635-3668

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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

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 2021.

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**

Garantijobben- skador (målarfärg) som har kommit efter.  
Avtalsteckning- telenor bredband.  
Shivan och Aram har haft möte med Nordea gällande omsättning av lån.

### **Styrelsen**

#### **Ordinarie ledamot**

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Ordförande  | Shivan Abdullah    |
| Sekreterare | Robert Aram Bendej |
| Ledamot     | Fikret Numanelli   |
| Ledamot     | Christian Molina   |
| Ledamot     | Katarzyna Flisak   |

**Suppleant** Sunil Machaca

**Revisor** Jens Forneng LR Revision & Redovisning AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.  
Styrelsen har beviljat 29 överlåtelser under året.  
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.  
Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls den 31 maj 2021.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2021 var 100 stycken.

## Fastigheten

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Angered 125:4 i Göteborg kommun                          |
| Adress:               | Brandtraktorgatan 2, 4 och 6 Göteborg                    |
| Byggår:               | 2019                                                     |
| Taxeringsvärde:       | 64 600 000 varav 55 000 000 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        | 123 720                               | -17 071                        | 69 668                    |
| Resultatdisp. enl stämmobeslut |                    |                                       | 69 668                         | -69 668                   |
| Fondavsättn. enl stämmobeslut  |                    | 123 720                               | -123 720                       |                           |
| Årets resultat                 |                    |                                       |                                | 182 602                   |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>106 860 000</b> | <b>247 440</b>                        | <b>-71 123</b>                 | <b>182 602</b>            |

## Flerårsöversikt

|                                   | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>Belopp i kr<br/>2019-12-31</i> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                   | 3 112 100         | 3 040 124         | 948 114                           |
| Resultat efter finansiella poster | 182 602           | 69 667            | 106 649                           |
| Soliditet, %                      | 66,7              | 66                | 66                                |
| Balansomslutning                  | 160 759 646       | 161 240 217       | 160 976 228                       |

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

|           |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|
| Årsavgift | 706    | 690    | 690    |
| Lån       | 12 054 | 12 887 | 12 952 |

## Förslag till disposition av föreningens resultat

|                                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| balanserat resultat                                                   | -71 123            |
| årets resultat                                                        | 182 602            |
|                                                                       | <b>111 479</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                                               | -12 241            |
|                                                                       | <b>111 479</b>     |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 112 100                         | 3 040 124                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 19 038                            | 23 780                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 131 138</b>                  | <b>3 063 904</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                          | 3          | -1 153 895                        | -1 191 124                        |
| Personalkostnader                                 | 4          | -82 708                           | -92 568                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 133 180                        | -1 133 180                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 369 783</b>                 | <b>-2 416 872</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>761 355</b>                    | <b>647 032</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 810                               | 90                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -579 563                          | -577 455                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-578 753</b>                   | <b>-577 365</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>182 602</b>                    | <b>69 667</b>                     |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>182 602</b>                    | <b>69 667</b>                     |
| <b>Skatter</b>                                    |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>182 602</b>                    | <b>69 667</b>                     |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 5   | 157 566 670 | 158 699 850 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 157 566 670 | 158 699 850 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 157 566 670 | 158 699 850 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 4 423       | 0           |
| Övriga fordringar                            |     | 44          | 0           |
| Avräkning Boklok                             |     | 440         | 0           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 113 650     | 78 267      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 118 557     | 78 267      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 3 074 419   | 2 462 100   |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 074 419   | 2 462 100   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 3 192 976   | 2 540 367   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 160 759 646 | 161 240 217 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <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                     |     | 247 440     | 123 720     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 107 107 440 | 106 983 720 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -71 123     | -17 071     |
| Årets resultat                               |     | 182 602     | 69 668      |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 111 479     | 52 597      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 107 218 919 | 107 036 317 |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 27 878 876  | 49 599 050  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 27 878 876  | 49 599 050  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 24 999 990  | 3 547 108   |
| Leverantörsskulder                           |     | 150 420     | 143 665     |
| Skatteskulder                                |     | 0           | 158 400     |
| Övriga skulder                               |     | 0           | 22 428      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 511 441     | 733 249     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 25 661 851  | 4 604 850   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 160 759 646 | 161 240 217 |



## 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>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter             | 2 910 271                         | 2 845 899                         |
| Bilplatshyror           | 223 152                           | 212 500                           |
| Hyresförluster bilplats | -21 397                           | -18 050                           |
| Öresutjämning           | 74                                | -225                              |
|                         | <b>3 112 100</b>                  | <b>3 040 124</b>                  |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                              | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| El                           | 43 081                            | 39 993                            |
| Värme                        | 271 189                           | 321 435                           |
| Vatten & avlopp              | 172 047                           | 202 451                           |
| Avfall & renhållning         | 147 493                           | 123 653                           |
| Städning                     | 80 805                            | 0                                 |
| Trappstädning                | 56 299                            | 61 923                            |
| Trädgårdsskötsel             | 3 500                             | 78 700                            |
| Reparation & underhåll       | 20 709                            | 17 452                            |
| Underhåll gård & park        | 0                                 | 0                                 |
| Övriga driftskostnader       | 10 489                            | 9 909                             |
| Hisskostnader                | 22 219                            | 4 316                             |
| Andel gemensamhetsanläggning | 128 371                           | 119 460                           |
| Fastighetsförsäkringar       | 69 119                            | 61 261                            |
| Serviceavtal                 | 12 232                            | 27 054                            |
| Förbrukningsinventarier      | 2 500                             | 4 117                             |
| Planerat underhåll           | 0                                 | 0                                 |
| Ersättningar till revisor    | 13 375                            | 18 336                            |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 725                            | 24 038                            |
| Ekonomisk förvaltning        | 72 610                            | 68 513                            |
| Bankkostnader                | 8 882                             | 8 513                             |
| Sotning, besiktning, OVK     | 6 250                             | 0                                 |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 153 895</b>                  | <b>1 191 124</b>                  |

## Not 4 Personal

### Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

|                  | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 82 708                    | 70 000                    |
| Sociala avgifter |                           | 22 568                    |
| <b>Summa</b>     | <b>82 708</b>             | <b>92 568</b>             |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 160 218 000        | 160 218 000        |
|                                         | 160 218 000        | 160 218 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -1 518 150         | -384 970           |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 133 180         | -1 133 180         |
|                                         | -2 651 330         | -1 518 150         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>157 566 670</b> | <b>158 699 850</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 110 666 670        | 111 799 850        |
| Bokfört värde mark                      | 46 900 000         | 46 900 000         |
|                                         | <b>157 566 670</b> | <b>158 699 850</b> |

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                                         | Löptid     | Ränta | 2021-12-31         | 2020-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek 39758220543                                         | 2023-08-16 | 0,87% | 3 257 543          | 3 346 635         |
| Nordea Hypotek 39788918484                                         | 2022-08-17 | 1,00% | 24 799 525         | 24 888 625        |
| Nordea Hypotek 39788918492                                         | 2024-08-21 | 1,20% | 24 799 525         | 24 888 625        |
|                                                                    |            |       | <b>52 856 593</b>  | <b>53 123 885</b> |
| Varav kortfristig del 1 år                                         |            |       | -178 192           | -267 292          |
| Varav kortfristig del 1 år beräknas omförhandlas under året        |            |       | -24 799 525        | -3 279 816        |
| <b>Kvarstående långfristig del</b>                                 |            |       | <b>-24 977 717</b> | <b>-3 547 108</b> |
| Summa långfristig del 1-5 år från balansdagen                      |            |       | -27 878 876        | -46 319 234       |
| <b>Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</b> |            |       | <b>0</b>           | <b>0</b>          |

## Not 7 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                         | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter |            |            |
| Fastighetsinteckningar                  | 54 458 000 | 53 458 000 |

## **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Laddstolpar blir en fråga framöver.

## **Underskrifter**

Göteborg 2022

Shivan Abdullah  
Styrelseordförande

Robert Aram Bendej  
Sekreterare

Fikret Numanelli

Christian Molina

Katarzyna Flisak

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng LR Revision & Redovisning AB  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2022



1286 Brf BoKlok Ekedalen Årsredovisning  
2021.pdf

(101127 byte)  
SHA-512: 3f798678d090cf8af06b233909fe5c40cd20b  
c2257697c9ad63d6f4144ef88b7b07140e4d9200ac6200  
eb1d73d1aaaa08a078a0fef99c3da3076f31f61051c40

## Underskrifter

2022-05-05 16:24:04 (CET)



**Shivan Abdullah, -**

shivan\_88@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-05 11:37:27 (CET)



**Robert Aram Bendej, -**

a.bendej@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-05 09:56:06 (CET)



**Fikret Numanelli, -**

numanelli@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-05 09:37:36 (CET)



**Cristian Luis Molina Arriagada, -**

christian\_molina@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-06 09:29:50 (CET)



**Jens Gunnar Forneng, LR Revision & Redovisning**

jens.forneng@lr-revision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-05 09:46:12 (CET)



**Katarzyna Flisak, -**

katarinaflisak@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Signering av årsredovisningen 2021

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:

6b01104f0dfcd18c218b0bbf066348054e631e775408bf65db2f0989d38993a58dff569481021584f088a3e61ad76518c2f0e515021fb20f1260cb522864b20e



#### 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.