

# Årsredovisning

för

## Brf Boklok Rubinen

769640-0469

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 4 |
| Balansräkning          | 5 |
| Noter                  | 7 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Boklok Rubinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Rubinen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Tysksmidet 1. Inflyttning skedde under 2022. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-01-10.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-02-15 och en extrastämma 2023-06-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                    |                 |      |
|--------------------|-----------------|------|
| Kristiina Koistila | Ordförande      | 2024 |
| Haval Ghorghi      | Vice ordförande | 2024 |
| Lena Edlund        | Sekreterare     | 2024 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

|                |  |      |
|----------------|--|------|
| Kjell Svensson |  | 2024 |
|----------------|--|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (9) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

|              |                |      |
|--------------|----------------|------|
| Boel Hansson | Grant Thornton | 2024 |
|--------------|----------------|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

|                 |                 |      |
|-----------------|-----------------|------|
| Margareta Fröjd | Sammanställande | 2024 |
|-----------------|-----------------|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

## Fastigheter

Föreningens byggnad består av 36 lägenheter fördelade i två flerbostadshus med fyra våningsplan, samt en radhuslänga med två våningsplan. Byggnaderna är uppförda under 2022. Till fastigheten hör också 36 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

|               |       |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 12 st |
| 3 rum och kök | 8 st  |
| 4 rum och kök | 12 st |
| 5 rum och kök | 4 st  |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Total tomtarea    | 4 389 kvm |
| Total bostadsarea | 2 724 kvm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Bolander & Co. Hemförsäkring bekostas av bostadsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Egeryds Fastighetsförvaltning | Ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning |
| VaFab                         | Sophantering                                    |
| Låscenter                     | Lås och säkerhet                                |
| KONE                          | Hisservice och reparationer                     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 785 181 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades vid tillkomsten av bostadsrättsföreningen.

Under 2024 kommer föreningen höja årsavgiften men har ännu inte beslutat i vilken procentsats det kommer bli.

Parkering med laddstolpe har höjts till 600kr.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### Övriga händelser

Föreningen har installerat fyra laddstolpar till elbilar och ansökt om bidrag från Naturvårdsverket.

## Medlemsinformation

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>46</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 3         |
| Under året tillkommande medlemmar | 4         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>47</b> |

Under året har 3 (36) st överlåtelse skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 307       | 439         | -           |
| Resultat efter finansiella poster | -785        | 82 366      | -           |
| Balansomslutning                  | 93 703      | 94 630      | 74 207      |
| Soliditet %                       | 62          | 63          | -           |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 812         | -           | -           |
| Årsavgift/totala intäkter         | 96          | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta | 12 763      | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm totalyta        | 12 763      | -           | -           |
| Sparande/kvm totalyta             | 13          | -           | -           |
| Energikostnad/kvm totalyta        | 163         | -           | -           |
| Räntekänslighet i %               | 16          | -           | -           |

### **Uppkommen förlust**

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. De ökade räntekostnaderna är också en anledning till årets förlust och de kommer fortsätta öka under 2024 vilket sannolikt ställer krav på framtida höjningar av årsavgifterna.

### **Förändringar i eget kapital**

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | 59 245 000                   | 0                                   | 0                              | 82 366                    |
| Balansering fg. års resultat   |                              |                                     | 82 366                         | -82 366                   |
| Årets avs. till yttre fond     |                              | 400 211                             | -400 211                       |                           |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | <u>-785 181</u>           |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>59 245 000</b>            | <b>400 211</b>                      | <b>-317 845</b>                | <b>-785 181</b>           |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                   |
|--|-------------------|
| balanserad vinst                           | 82 366            |
| Årets avs till uh fond                     | -400 211          |
| årets förlust                              | -785 181          |
|  | <b>-1 103 026</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -1 103 026        |
|  | <b>-1 103 026</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 306 778                         | 439 147                           |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 15 264                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 322 042</b>                  | <b>439 147</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3          | -908 311                          | -156 728                          |
| Övriga externa kostnader                          |            | -10 283                           | 0                                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | 4          | -12 785                           | 0                                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -804 180                          | 0                                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 735 559</b>                 | <b>-156 728</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>586 483</b>                    | <b>282 419</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 371 664                        | -200 053                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 371 664</b>                 | <b>-200 053</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-785 181</b>                   | <b>82 366</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-785 181</b>                   | <b>82 366</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 93 593 640        | 94 313 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>93 593 640</b> | <b>94 313 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>93 593 640</b> | <b>94 313 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 5 934             | 0                 |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |            | 8 196             | 6 490             |
| Övriga fordringar                             | 6          | 40 824            | 28 679            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 38 418            | 25 875            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>93 372</b>     | <b>61 044</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 7          | 16 233            | 255 870           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>16 233</b>     | <b>255 870</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>109 605</b>    | <b>316 914</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>93 703 245</b> | <b>94 629 914</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 59 245 000        | 59 245 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 400 211           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>59 645 211</b> | <b>59 245 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -317 845          | 0                 |
| Årets resultat                               |            | -785 181          | 82 366            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 103 026</b> | <b>82 366</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>58 542 185</b> | <b>59 327 366</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 22 915 953        | 23 177 433        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>22 915 953</b> | <b>23 177 433</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 11 850 197        | 11 850 197        |
| Leverantörsskulder                           |            | 80 740            | 117 112           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 87 596            | 87 596            |
| Övriga skulder                               |            | 4 462             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 222 112           | 70 210            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>12 245 107</b> | <b>12 125 115</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>93 703 245</b> | <b>94 629 914</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -785 181                  | 82 366                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 804 180                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>18 999</b>             | <b>82 366</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -32 328                   | 250 895                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 119 992                   | -16 062 021               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>106 663</b>            | <b>-15 728 760</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -84 820                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-84 820</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amorteringar  |     | -261 480                  | 15 984 630                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-261 480</b>           | <b>15 984 630</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-239 637</b>           | <b>255 870</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 255 870                   | 0                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>16 233</b>             | <b>255 870</b>            |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstid tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <i>Tillgång</i> | <i>År</i> |
| Byggnad         | 100       |
| Laddstolpar     | 10        |

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

### Not 2 Nettoomsättning

|                           | 2023             | 2022           |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Hysesint garage/p-platser | 0                | 27 600         |
| Hysesint garage/p-platser | 94 600           | 0              |
| Årsavgifter bostäder      | 2 082 506        | 411 546        |
| El-avgift, rörlig         | 86 068           | 0              |
| Varmvatten, rörlig avgift | 43 605           | 0              |
| Öresutjämning             | -1               | 1              |
|                           | <b>2 306 778</b> | <b>439 147</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Entrepredkostnad städ          | 488            | 0              |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 18 846         | 0              |
| Serviceavtal                   | 11 988         | 15 405         |
| Jourutryckning CSG             | 0              | 1 732          |
| Snöröjning och sandning        | 79 969         | 4 344          |
| Rep bostäder                   | 7 696          | 0              |
| Rep gemensamma utr             | 26 645         | 4 201          |
| Fastighetsel                   | 180 512        | 20 042         |
| Fjärrvärme                     | 214 922        | 21 994         |
| Vatten                         | 49 171         | 7 748          |
| Sophämtning                    | 48 389         | -220           |
| Fastighetsförsäkringar         | 46 078         | 37 023         |
| Förvaltningsarvode, grundavtal | 104 768        | 35 975         |
| Övriga förvaltningskostnader   | 37 768         | 7 350          |
| Bankkostnader                  | 8 523          | 1 134          |
| Övriga externa tjänster        | 5 946          | 0              |
| Hissbesiktning                 | 30 824         | 0              |
| Rep hiss                       | 35 778         | 0              |
|                                | <b>908 311</b> | <b>156 728</b> |

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                           | 2023          | 2022     |
|---------------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode            | 9 998         | 0        |
| Arb.givaravg löner/ersätt | 2 787         | 0        |
|                           | <b>12 785</b> | <b>0</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 94 313 000        | 73 895 000        |
| Årets anskaffningar                             | 84 820            | 20 418 000        |
| Omklassificeringar                              |                   | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>94 397 820</b> | <b>94 313 000</b> |
| Årets avskrivningar                             | -804 180          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-804 180</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>93 593 640</b> | <b>94 313 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 79 698 640        | 80 418 000        |
| Bokfört värde mark                              | 13 895 000        | 13 895 000        |
|   | <b>93 593 640</b> | <b>94 313 000</b> |

### Not 6 Övriga fordringar

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 12 145        | 0             |
| Fordran BoKlok efter avräkning | 4 239         | 4 239         |
| Kassareserv fr Boklok          | 24 440        | 24 440        |
|                                | <b>40 824</b> | <b>28 679</b> |

### Not 7 Kassa och Bank

|                               | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Transaktionskonto Danske Bank | 16 233        | 255 870        |
|                               | <b>16 233</b> | <b>255 870</b> |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare         | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Danske Bank, 31006 | 4,99           | Rörligt                    | 11 588 717               | 11 675 877               |
| Danske Bank, 31014 | 3,96           | 2024-12-30                 | 11 588 717               | 11 675 877               |
| Danske Bank, 31030 | 4,19           | 2025-12-30                 | 11 588 716               | 11 675 876               |
|                    |                |                            | <b>34 766 150</b>        | <b>35 027 630</b>        |

Amorteringar enligt avtal 261 480

Långfristig del: 22 915 953 kr

Kortfristig del: 11 850 197 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 33 894 550 kr.

### Not 9 Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 35 093 000        | 35 093 000        |
|                        | <b>35 093 000</b> | <b>35 093 000</b> |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna avgiftsräntor    | 10 029         | 0             |
| Förutbetalda intäkter     | 147 042        | 57 710        |
| Upplupen revisionskostnad | 12 500         | 12 500        |
| Upplupen El               | 24 837         | 0             |
| Upplupen Fjärrvärme       | 22 932         | 0             |
| Upplupet Vatten           | 4 772          | 0             |
|                           | <b>222 112</b> | <b>70 210</b> |

Västerås 2024-0

Kristiina Koistila  
Ordförande

Lena Edlund  
Ledamot

Haval Ghorghi  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-0

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 10:18

SENT BY OWNER:

Gabriel Mousa • 08.04.2024 15:42

DOCUMENT ID:

HJL3rVubLC

ENVELOPE ID:

SJ2HN\_gC-HJL3rVubLC

DOCUMENT NAME:

318 Brf Boklok Rubinen 230101-231231.pdf

13 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Kristiina Koistila<br>brf.boklok.rubinen@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 10.04.2024 20:23<br>09.04.2024 09:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/05/30)<br>IP: 185.40.185.144 |
| 2. HAVAL GHORGI<br>haval.ghorgi.88@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 08:27<br>11.04.2024 08:27 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/03/21)<br>IP: 94.191.152.236 |
| 3. LENA ELISABETH EDLUND<br>5960edlund@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 09:26<br>10.04.2024 16:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/06/13)<br>IP: 85.229.187.216 |
| 4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON<br>boel.hansson@se.gt.com | Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 10:18<br>11.04.2024 10:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)<br>IP: 194.14.78.10   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed