

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf BoKlok Biodlaren
Org nr: 769636-4954





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Biodlaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-23.

Föreningen har sitt säte i Lilla Edets kommun.

Årets resultat visa förlust på 1 626 tkr vilket är lägre än fg år (fg år 1 184tkr.) Detta beror på att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år som orsakats av högre vatten- och sophantering samt snö- och halkbekämpningskostnader. Räntekostnaderna har ökat vilket beror på att föreningen har omsatt 2 lån med högre räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 313% till 183%

I resultatet ingår avskrivningar med 1 928 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 293 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hanström 3:13 i Lilla Edets kommun. På fastigheten finns fyra radhuslängor med 19 lägenheter, elva parhus med 22 lägenheter samt fem flerbostadshus i två våningar med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Biodlarvägen 1-65 i Lilla Edet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via försäkringsmäklare Bolander & Co

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	21
3 rum och kök	4
4 rum och kök	8
5 rum och kök	39
Totalt	74

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12
Antal p-platser	1

Total tomtarea	47 000 m ²
Total bostadsarea	7 037 m ²

Årets taxeringsvärde	96 451 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 520 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan utan gör avsättningar enligt ekonomisk plan med 280 000 kr per år. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår uppgår till 280 000kr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Markytor -Flexibump	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer -filterbyte	38 116
Övrigt -skyltar	4 115



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cassandra Furberg	Ordförande	2025
Bengt Sutinen	Vice ordförande	2026
Felicia Ördén	Ledamot	2026
Donjeta Ahmeti	Ledamot	2025
Ernes Dedic	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Shako Johni	Suppleant	2025
Emil Stiernman	Suppleant	2026
Mirfat Mirfat	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elvedin Music	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Valdemar Alm	revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 964	4 594	4 408	4 383	2 075
Resultat efter finansiella poster*	-1 635	-1 184	114	-131	-108
Soliditet %*	59	59	59	59	58
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	5	6	13	7	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	183	313	210	172	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	693	646	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	111	106	-	-	-
Sparande kr/kvm*	48	112	-	-	-
Ränta kr/kvm	395	290	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 322	12 436	12 578	12 663	12 805
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 322	12 436	12 578	12 663	12 805
Räntekänslighet %*	17,8	19,3	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med 1 635 och en ansamlad balanserad förlust per 2024-12-31 på totalt -2 329 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 928 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 293 tkr. Inför 2025 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom att beslut att höja årsavgiften med 10% fr om 2024-07-01. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2024 till 49 kr/kvm och visar positivt att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 430 000	781 763	-906 971	-1 183 913
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 183 913	1 183 913
Reservering underhållsfond		280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 231	42 231	
Årets resultat				-1 635 027
Vid årets slut	127 430 000	1 019 532	-2 328 653	-1 635 027

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 090 884
Årets resultat	-1 635 027
Årets fondreservering enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 231
Summa	-3 963 679

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 963 679**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 963 929	4 594 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 243	80 182
Summa rörelseintäkter		4 990 172	4 674 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 440 132	-1 481 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 231	-227 190
Personalkostnader	Not 6	-173 336	-178 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 928 256	-1 930 037
Summa rörelsekostnader		-3 847 954	-3 816 945
Rörelseresultat		1 142 218	857 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 638	4 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 780 882	-2 045 594
Summa finansiella poster		-2 777 244	-2 041 421
Resultat efter finansiella poster		-1 635 027	-1 183 913
Årets resultat		-1 635 027	-1 183 913

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	208 760 662	210 681 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	46 219	53 419
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	5 844	5 844
Summa materiella anläggningstillgångar		208 812 725	210 740 981
Summa anläggningstillgångar		208 812 725	210 740 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 649	51 503
Övriga fordringar		114 946	131 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	104 531	95 722
Summa kortfristiga fordringar		256 126	278 797
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 819 669	3 220 316
Summa kassa och bank		2 819 669	3 220 316
Summa omsättningstillgångar		3 075 795	3 499 113
Summa tillgångar		211 888 520	214 240 094



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	127 430 000	127 430 000	
Fond för yttre underhåll	1 019 532	781 763	
Summa bundet eget kapital	128 449 532	128 211 763	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 328 653	-906 971	
Årets resultat	-1 635 027	-1 183 913	
Summa fritt eget kapital	-3 963 679	-2 090 884	
Summa eget kapital	124 485 852	126 120 879	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 636 660	29 369 997
Summa långfristiga skulder		28 636 660	29 369 997
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	58 073 324	58 139 991
Leverantörsskulder		899	66 082
Övriga skulder		136 733	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	555 052	543 145
Summa kortfristiga skulder		58 766 008	58 749 218
Summa eget kapital och skulder		211 888 520	214 240 094

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 142 218	857 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 928 256	1 930 037
	3 070 474	2 787 545
Erhållen ränta	3 638	4 172
Erlagd ränta	-2 796 909	-2 261 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 202	530 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 156	-165 642
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	109 999	-54 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 357	309 975
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	72 000
Investeringar i pågående byggnation	0	-5 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	66 156
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 004	-1 000 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 004	-1 000 005
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-400 647	-623 874
Likvida medel vid årets början	3 220 316	3 844 189
Likvida medel vid årets slut	2 819 669	3 220 316
Kassa och Bank	2 819 669	3 220 316

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer på egen fastighet -laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 260 074	4 056 541
Hyror, p-platser	37 920	37 036
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 006	-10 632
Vattenavgifter	289 038	274 778
Elavgifter inklusive el för laddboxar	276 149	126 378
Sophämtningsavgifter	92 640	86 955
Övriga ersättningar för pant och överlåtelseavgifter	17 118	19 488
Övriga sidointäkter	0	3 727
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Summa nettoomsättning	4 963 929	4 594 271

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag fg år elstöd	0	75 296
Övriga rörelseintäkter (försäkringsärende)	26 243	4 886
Summa övriga rörelseintäkter	26 243	80 182

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-42 231	-39 162
Reparationer	-48 062	0
Självrisk	-14 250	0
Försäkringspremier	-149 388	-141 586
Kabel- och digital-TV	-22 481	-12 198
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 875	0
Serviceavtal	-11 047	-4 376
Obligatoriska besiktningar	-16 911	-93 582
Bevakningskostnader	0	-2 980
Snö- och halkbekämpning	-92 242	-116 028
Förbrukningsinventarier	-1 583	-1 387
Vatten	-504 423	-430 425
Fastighetsel	-278 565	-312 166
Sophantering och återvinning	-199 167	-180 122
Förvaltningsarvode drift inköp av mtrl till fast.skötsel	-56 907	-147 614
Summa driftskostnader	-1 440 132	-1 481 626

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 665	-118 755
Lokalkostnader (lokal till årsstämma)	-3 200	-500
IT-kostnader	-27 313	-15 304
Arvode, yrkesrevisorer (avser 2023/2024)	-61 938	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 159	-54 350
Kreditupplysningar inkl.inkasso och KFM avgifter	-5 214	-6 403
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 923	-18 953
Kontorsmateriel	0	-1 975
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 748	0
Medlems- och föreningsavgifter i Bostadsrätterna	-7 040	-7 040
Bankkostnader	-4 032	-3 910
Summa övriga externa kostnader	-306 231	-227 190

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-79 500	-63 442
Sammanträdesarvoden	-54 600	-73 200
Sociala kostnader	-39 236	-41 450
Summa personalkostnader	-173 336	-178 092

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 921 056	-1 921 056
Avskrivning Installationer	-7 200	-8 981
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 928 256	-1 930 037

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	192 105 625	192 105 625
Mark	26 270 000	26 270 000
	218 375 625	218 375 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 375 625	218 375 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 693 906	-5 772 850
	-7 693 906	-5 772 850
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 921 056	-1 921 056
	-1 921 056	-1 921 056
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 614 962	-7 693 906
Restvärde enligt plan vid årets slut	208 760 662	210 681 719

Varav

Byggnader	182 490 662	184 411 719
Mark	26 270 000	26 270 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet-laddboxar	144 000	144 000
Bidrag för laddboxar	-72 000	-72 000
	72 000	72 000
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer på egen fastighet -laddboxar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 000	72 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-18 580	-9 600
	-18 580	-9 600
Årets avskrivningar		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	-7 200	-8 981
	-7 200	-8 981
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	-25 781	-18 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 781	-18 581
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 219	53 419
Varav		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	46 219	53 419

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbete vid årets början /IMD utredning	5 844	5 844
Vid årets slut	5 844	5 844

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 883	35 739
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 813	37 639
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 808	15 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 027	7 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 531	95 722

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Swedbank	2 819 669	3 220 316
Summa kassa och bank	2 819 669	3 220 316

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	86 709 984	87 509 988
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 004	-600 003
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 806 656	-57 739 989
Långfristig skuld vid årets slut	28 103 324	28 836 661

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,45%	2025-10-31	29 169 996,00	0,00	266 668,00	28 903 328,00
DANSKE BANK	2,85%	2025-10-31	29 169 996,00	0,00	266 668,00	28 903 328,00
DANSKE BANK	2,67%	2026-12-30	29 169 996,00	0,00	266 668,00	28 903 328,00
Summa			87 509 988,00	0,00	800 004,00	86 709 984,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 004 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (DANSKE BANK) lån om 57 806 656 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 719	21 719
Upplupna räntekostnader	0	16 027
Upplupna elkostnader	32 146	52 111
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	12 375	0
Upplupna revisionsarvoden	31 000	0
Upplupna styrelsearvoden	78 350	73 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 497	19 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 965	360 313
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	555 052	543 145

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	90 111 000	90 111 000



Styrelsens underskrifter

Lilla Edet, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Cassandra Furberg

Bengt Sutinen

Felicia Ördén

Donjeta Ahmeti

Ernes Dedic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Elvedin Music,
Auktoriserad revisor

Valdemar Alm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557548526899

Dokument

307055 Boklok Biodlaren ÅR 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-06-05 08:50:17 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-06-05 14:08:19 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Cassandra Furberg (CF)
cassandra_furberg@hotmail.com
+46707473787



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cassandra Nathalié Furberg"
Signerade 2025-06-05 08:52:22 CEST (+0200)

Bengt Sutinen (BS)
bsutinen3@icloud.com
+46730223120



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT SUTINEN"
Signerade 2025-06-05 08:54:16 CEST (+0200)

Ernes Dedic (ED)
ernesdedic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERNES DEDIC"
Signerade 2025-06-05 13:06:43 CEST (+0200)

Felicia Ördén (FÖ)
felicia.orden@live.com
+46760531972



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA ÖRDÉN"
Signerade 2025-06-05 11:30:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548526899

Donjeta Ahmeti (DA)
donjetahoti@live.se
+46733834444



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DONJETA AHMETI"
Signerade 2025-06-05 09:05:04 CEST (+0200)

Valdemar Alm (VA)
valdemaralm@gmail.com
+46708849283



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALDEMAR ALM"
Signerade 2025-06-05 11:09:49 CEST (+0200)

Elvedin (Eddie) Music (E(M))
Auktoriserad revisor
eddie@malmorr.se
+46707818714



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elvedin Music"
Signerade 2025-06-05 14:08:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Biodlaren
Org.nr. 769636-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Biodlaren för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Biodlaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malmö Revision och Rådgivning AB

Elvedin Music
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548749333

Dokument

307055 BRF Boklok Blodlaren revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-06-05 13:49:41 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)

Färdigställt 2025-06-05 14:09:08 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)

Riksbyggen

mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Elvedin (Eddie) Music (E(M))

Malmö Revision och Rådgivning AB

Personnummer 198004123231

eddie@malmorr.se

+46707818714



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Elvedin Music"

Signerade 2025-06-05 14:09:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

