



# ÅRSREDOVISNING 2023

BoKlok Travbanan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för BoKlok Travbanan med säte i Gävle org.nr. 769638-2071 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 108:29	2020-11-23	2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 076
69	p-platser	0
<b>Totalt 137 objekt</b>		<b>4 076</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 32 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Sätra GA:16	G:A		68 / 128	Körtyta, Undercentral, Stam för släck- och dagvattenanläggning, Inkommande vattenledning, Plank mot gävletravet och spillvattenledning

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nicklas Åkerlund	Ordförande
Mats Blomkvist	Ledamot
Birgitta Hemlin	Ledamot
Anders Lindberg	Ledamot
Dennis Alm Lindqvist	Ledamot
Lena Berglund	Suppleant
Stefan Utby	Suppleant
Jonathan Fredriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicklas Åkerlund, Anders Lindberg, Mats Blomkvist, Dennis Alm Lindqvist och Suppleanterna Stefan Utby, Lena Berglund och Jonathan Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Birgitta Hemlin och Nicklas Åkerlund

Revisorer har varit: Grant Thornton Sweden AB, vald vid föreningsstämman. Extrastämma hölls 2024-05-12 för omval av revisor, då Grant Thornton Sweden AB valdes, men inte var tillgänglig som val vid föreningsstämman 2023-06-07.

Revisor vald vid extrastämma: Elvedin Music, HLB Revisorsgruppen

Valberedning har varit: Stefan Gavell och Eva Bergius, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad. På grund av omsättning av lån

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-21. Vi har antagit den underhållsplan som rekommenderats.

Under hösten anordnades en städdag med bland annat korvgrillning (med väldigt bra uppslutning). Mycket av jobbet gjordes på grund utav att HSB ej fullgjort sitt uppdrag enligt avtalet angående teknisk förvaltning och städ.

Det har monterats upp skyltar för parkeringsförbud på vägg långsida mellan hus 10 och parkering, på vägg kortsida mot väg på hus 10 och hus 14, samt på vägg miljörum ut mot väg. Tre stycken parkeringstillstånd blev tillverkade och fanns att låna i

miljörum. Utskick i postbox gjordes till alla boende angående skötselregler. Då det ej sköttes av de boende så är nu alla dessa nu försvunna.

Belysningspollare har vid flertalet gånger blivit påkörda utanför hus 10. Dessa har lagats i omgångar. Det har även förekommit kortslutningar av elen i flertalet belysningspollare under årets gång vilket har täckts av garanti.

Två stycken papperskorgar har blivit utplacerade på innergården mellan husen. Dagvattenbrunnar är felplacerade. Dessa kommer att åtgärdas enligt garanti.

Inbrott i förråd har förekommit på grund av en förlorad lägenhetsnyckel. Översyn av låssystemet kommer att ske December 2023 samt Januari 2024.

Hus 12 fick en fuktskada i December. Detta skedde på grund av att elementet blivit stulet (hör ihop med den förlorade lägenhetsnyckeln) i städutrymmet och att vattenledningsröret till vattenutkastaren frös. Väggar i entrén har fukttestas och behöver åtgärdas. Detta ärende hanteras för närvarande av styrelsen och försäkringsbolaget.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:** Inga större åtgärder har genomförts.

Årtal	Ändamål
-------	---------

2023	I oktober förbättringsmålades delar av husen enligt garanti. I November genomfördes 2-års besiktning.
------	---

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Inga åtgärder planerade förutom eventuella garantijobb fram till slutet av 2026 då garantin upphör.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	301	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 454	12 614	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 454	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	158	183	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	759	697	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	892	800	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 569	3 262	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-391	34	0	0	0
Soliditet, %	67	67	0	0	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Enligt BFNAR 2023.1 ska man utgå från taxerad yta, vilket innebär att även garageytor (belagda med hyra) kommer att räknas med i total yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	107 480 000	0	0	107 480 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 023	0	50 000	64 023
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>107 494 023</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>107 544 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-258 170	33 936	-50 000	-274 234
Årets resultat, kr	33 936	-33 936	-391 049	-391 049
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-224 234</b>	<b>0</b>	<b>-441 049</b>	<b>-665 283</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>107 269 789</b>	<b>0</b>	<b>-391 049</b>	<b>106 878 740</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-224 234
Årets resultat, kr	-391 049
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-665 283</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-665 283</b>
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

samt kassaflöde med tillhörande noter.

#### Upplysning om årets resultat

Årets resultat är -391 tkr och efter avsättning till underhållsfonden -441 tkr.

Kassaflödet är positivt, föreningen har god likviditet på ca 1,4 mkr när man ser till att inga större underhåll planeras framåt, men räcker inte långt om räntorna stiger markant och styrelsen inte höjer årsavgiften med motsvarande medel.

Skuldsättningen är relativt hög då de är en nybyggd föreningen. Soliditeten är 67%, vilket ändå visar på att föreningen finansieras till en större del av egna medlemsinsatser i förhållande till lån.

Ett av föreningens lån på ca 16,9 mkr har under året villkorsändrats, vilket medfört ökade räntekostnader med ca 670tkr. Detta till följd av oroligheterna i världen och Sveriges ekonomiska läge, med lågkonjunktur och hög inflation. Riksbanken har för att bemöta detta höjt styrräntan, vilket påverkat lånegivarnas räntevillkor till sina kunder och således ökade räntor för föreningen. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 10% f.r.o.m. 230101 och ytterligare 15% f.r.o.m. 240101 för att bemöta stigande räntekostnader. Föreningen har två lån på totalt 33,8 mkr som kommer att sättas om under 2024. Styrelsen ser årligen över behovet av avgiftshöjning, och planerar vid behov att höja årsavgiften ytterligare, för att möta stigande räntekostnader i samband med villkorsändringen.

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 569 110	3 262 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 012	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 637 122</b>	<b>3 262 250</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 384 375	-1 416 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 900	-113 999
Personalkostnader	Not 6	-95 011	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 194 850	-1 194 850
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 859 136</b>	<b>-2 725 352</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>777 986</b>	<b>536 898</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 790	393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 171 825	-503 356
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 169 035</b>	<b>-502 962</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-391 049</b>	<b>33 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-391 049</b>	<b>33 936</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	156 796 588	157 991 438
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>156 796 588</u>	<u>157 991 438</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>156 796 588</u></b>	<b><u>157 991 438</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 804	1 658
Övriga fordringar	Not 9	1 435 921	1 212 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	179 972	169 153
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 617 698</u>	<u>1 383 027</u>
Kassa och bank	Not 11	53 801	52 800
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>53 801</u>	<u>52 800</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 671 499</u></b>	<b><u>1 435 827</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>158 468 086</u></b>	<b><u>159 427 264</u></b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	107 480 000	107 480 000
Fond för yttre underhåll	64 023	14 023
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>107 544 023</b>	<b>107 494 023</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-274 234	-258 170
Årets resultat	-391 049	33 936
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-665 283</b>	<b>-224 234</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>106 878 740</b>	<b>107 269 789</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 704 192	33 842 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 704 192</b>	<b>33 842 256</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	34 059 192	17 571 936
Leverantörsskulder	166 891	123 059
Skatteskulder	0	44 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 121 769	121 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 537 302	454 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>34 885 154</b>	<b>18 315 219</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>51 589 346</b>	<b>52 157 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>158 468 086</b>	<b>159 427 264</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	777 986	536 898
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 194 850	1 194 850
	<u>1 972 836</u>	<u>1 731 748</u>
Erhållen ränta	2 790	393
Erlagd ränta	-1 167 016	-542 191
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>808 610</u>	<u>1 189 951</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 973	3 321 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	77 871	-3 267 869
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>792 507</u>	<u>1 243 211</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-650 808	-650 808
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-650 808</u>	<u>-650 808</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>141 699</b>	<b>592 403</b>
Likvida medel vid årets början	1 250 857	658 454
Likvida medel vid årets slut	<u>1 392 557</u>	<u>1 250 857</u>
	<b>141 699</b>	<b>592 403</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 093 168	2 839 168
Hysesintäkt garage och bilplatser	317 200	259 700
Konsumtionsavgift el	141 497	113 432
Försäljning egenproducerad el	7 981	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 264	49 894
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	56
* I årsavgifter ingår värme, vatten tv/bredband	<b>3 569 110</b>	<b>3 262 250</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	68 012	0
	<b>68 012</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-48 095	-32 824
El	-255 371	-377 522
Uppvärmning	-238 658	-221 453
Vatten	-151 949	-148 628
Renhållning	-121 744	-132 818
TV, bredband, iptelefoni	-191 517	-186 975
Serviceavtal	-51 133	-27 394
Hissar serviceavtal & besiktning	-31 286	-26 729
Förvaltningskostnader	-224 967	-180 026
Försäkringar	-62 252	-52 780
Övriga driftskostnader	-7 404	-29 354
	<b>-1 384 375</b>	<b>-1 416 503</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-32 931	-17 075
Övriga förvaltningskostnader	-119 625	-111 671
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	16 700
Kostnader överlåtelse och panter	-11 551	0
Föreningsverksamhet	0	-1 424
Kontorsutrustning och -material	0	-529
Förbrukningsinventarier	-20 792	0
	<b>-184 900</b>	<b>-113 999</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-74 000	0
Övriga personalkostnader	-941	0
Sociala avgifter	-20 070	0
	<b>-95 011</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 194 850	-1 194 850
	<b>-1 194 850</b>	<b>-1 194 850</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 485 000	119 485 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 485 000</b>	<b>159 485 000</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 493 563	-298 713			
Årets avskrivningar byggnader	-1 194 850	-1 194 850			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 688 413</b>	<b>-1 493 563</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 796 588</b>	<b>157 991 438</b>			
Redovisade värden byggnader	116 796 588	117 991 438			
Redovisade värden mark	40 000 000	40 000 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Sättra 108:29				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2021	55 000 000	13 200 000	68 200 000	68 200 000
		<b>55 000 000</b>	<b>13 200 000</b>	<b>68 200 000</b>	<b>68 200 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				52 065 000	52 065 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>52 065 000</b>	<b>52 065 000</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	1 338 755	1 198 057			
Skattekonto	82 697	0			
Övriga fordringar	14 469	14 158			
	<b>1 435 921</b>	<b>1 212 215</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	47 732	46 341			
Förutbetalad kostnad Lund Science	28 536	26 333			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 455	4 455			
Förutbetalad kostnad Lås- och nyckel i Gävle AB	23 375	23 375			
Förutbetalad kostnad HSB Södra Norrland	70 844	68 649			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 030	0			
	<b>179 972</b>	<b>169 153</b>			
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>					
Danske Bank	53 801	52 800			
	<b>53 801</b>	<b>52 800</b>			

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,98%	2024-12-30	16 921 128	162 702
Danske Bank	1,30%	2026-12-30	16 921 128	162 702
Danske Bank	4,95%	2024-07-02	16 921 128	162 702
			<b>50 763 384</b>	<b>488 106</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>16 758 426</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				162 702
Lån som ska konverteras inom ett år				33 842 256
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>34 004 958</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 952 424
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				48 322 854

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder Boklok Housing	121 769	121 769
	<b>121 769</b>	<b>121 769</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	34 000	0
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	0	9 353
Upplupen kostnad Kone	0	11 636
Upplupna sociala avgifter	10 683	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	99 161	125 911
Upplupna räntekostnader	9 163	4 354
Upplupen revision	25 000	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	352 055	285 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 240	2 000
	<b>537 302</b>	<b>454 455</b>

**Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Lindberg

.....  
Birgitta Hemlin

.....  
Dennis Alm Lindqvist

.....  
Mats Blomkvist

.....  
Nicklas Åkerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald vid extrastämma  
Elvedin Music, HLB Revisorsgruppen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Travbanan

Org.nr. 769638-2071

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Travbanan för år 2023.

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 2023 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

#### *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. Risker 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 Travbanan för år 2023 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 "Revisorernas 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

Revisorsgruppen i Malmö AB

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende BoKlok Travbanan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICKLAS ÅKERLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 13:11:00



**MATS BLOMKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 11:48:50



**ANDERS LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 08:30:34



**DENNIS ALM LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 08:18:16



**BIRGITTA HEMLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 12:44:46



**ELVEDIN EDDIE MUSIC**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 09:35:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende BoKlok Travbanan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELVEDIN EDDIE MUSIC**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 09:36:17



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.