



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Boklok Tomtebo 2

769607-7002

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Boklok Tomtebo 2, 769607-7002 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2002 på fastigheten Vattenhästen 1 och Forskarlen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hjaltevägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	60	3 643
Parkeringsplatser	63	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- År 2022: Slutfört målning av samtliga fastigheter. Bytt ut samtliga motovärmare till Zpark laddstolpar.
- År 2021: Påbörjat målning av fasader
- År 2019: Förråds och soprumsdörrar målade
- År 2019: Plank vid parkeringar utbyta
- År 2019: Nya överliggare loftgångar
- År 2019: Tätning förråds- och lägenhetsdörrar
- År 2018: Byte av cirkulationspump för värme
- År 2017: Byte av plank mellan uteplatser
- År 2017: Genomförd OVK
- År 2016: Uppgradering av bredbandskapacitet från 100 mbit/s till 1000 mbit/s och bytt ut björkar utmed gatan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder:

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byta ut utearmaturer till ledlampor

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-11.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan.
Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 958 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 6% för 2024.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Styrelse

Andreas Eriksson	ordförande
Jenny Jörnback	ledamot
Annica Molin	ledamot
Anna Olsson	vice ordförande
Lena Wikström	ledamot

Suppleanter

Anton Hammarström

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Andreas Eriksson, Anna Olsson, Lena Wikström och Anton Hammarström.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jenny Jörnback, Annica Molin, Anna Olsson och Lena Wikström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Anna-Maria Christiansson och revisorsuppleant Eeva-Riitta Salminen hos BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Linda Mäkelä(sammankallande) och Luca Anic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

9 medlemmar deltog i stämman. Inga inkomna motioner.

Extra föreningsstämma har hållits efter räkenskapsårets utgång 2024-01-31.

Inkommen motion: Byte av normalstadgar

Styrelsen beslutade enhälligt att i första läsningen anta HSB Norrs nya normalstadgar.

Väsentliga avtal**Avtalstyp****Leverantör**

Datakommunikation

Alltele/Tele2

Kabel-TV

Tele2

Administration

HSB Norr

Fastighetsskötsel

Umeå Logistikgrupp

El

Umeå Energi

Fjärrvärme

Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut (81) 84 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 723	3 660	3 665	3 595	3 536
Resultat efter fin.poster i tkr	-272	-584	211	559	321
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 018	885	885	867	850
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	533	565	564	447	448
Energikostnad, kr/m2 totalyta	262				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 471	8 818	8 954	9 089	9 225
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 471	8 818	8 954	9 089	9 225
Genomsnittlig ränta lån i %	2,7	1,4	1,1	1,1	1,3
Räntekänslighet i %	9,4				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	270	257	436	374	317
Soliditet i %	34,3	33,8	34,3	33,8	32,7
Sparande, kr/m2 totalyta	200	272	302	391	356

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Hög= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 860 970 kr. Under året har föreningen amorterat 1 262 310 kr, varav 1 000 000 avser extraamortering. Exklusive extraamorteringen motsvarar detta en amorteringstakt på ca 118 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 131 000	937 549	3 288 395	-583 896
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14			-583 896	583 896
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-34 170	34 170	
Avsättning till yttre fond enligt styrelsebeslut		81 000	-80 999	
Årets resultat				-271 801
Vid årets slut	13 131 000	984 379	2 657 670	-271 801

Kommentarer till årets förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror framför allt på grund av högre räntekostnader och avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde, vilket främst beror på en extraamortering om 1 miljon kronor samt en bunden placering på 1 miljon kronor. Exklusive extraamorteringen och den bundna placeringen visar kassaflödesanalysen ett positivt kassaflöde. Framtida ekonomiska åtaganden förväntas kunna finansieras med egna likvida medel och årliga avgiftshöjningar.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 657 670
Årets resultat	-271 802
Totalt att disponera	2 385 868

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 385 868
--------------------------------	------------------

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

2023

ÅRSREDOVISNING
RESULTATRÄKNINGBrf Bo Klok Tomtebo 2
769607-7002

5 (16)

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 722 786	3 660 036
Övriga rörelseintäkter	3	1 789	-13
		<u>3 724 575</u>	<u>3 660 023</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 953 944	-2 056 693
Underhåll	5	-34 170	-690 448
Övriga externa kostnader	6	-57 130	-16 587
Personalkostnader	7	-132 828	-129 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-965 929	-885 134
		<u>-3 144 001</u>	<u>-3 778 025</u>
Rörelseresultat		580 574	-118 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 582	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-854 957	-466 068
		<u>-852 375</u>	<u>-465 894</u>
Resultat efter finansiella poster		-271 801	-583 896
Resultat före skatt		-271 801	-583 896
Årets resultat	11	<u>-271 801</u>	<u>-583 896</u>



2023

ÅRSREDOVISNING
BALANSRÄKNINGBrf Bo Klok Tomtebo 2
769607-7002

6 (16)

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	45 567 027	46 532 956
		45 567 027	46 532 956
Summa anläggningstillgångar		45 567 027	46 532 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	16
Avräkning HSB Norr ek för		888 558	2 967 357
Övriga fordringar	14	22 657	5 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 698	63 039
		981 226	3 035 988
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 500 000	-
<i>Kassa och bank</i>	17	530	-
Summa omsättningstillgångar		2 481 756	3 035 988
SUMMA TILLGÅNGAR		48 048 783	49 568 944



ÅRSREDOVISNING

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 131 000	13 131 000
Yttre underhållsfond	18	984 379	937 549
		<u>14 115 379</u>	<u>14 068 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 657 670	3 288 395
Årets resultat		-271 801	-583 896
		<u>2 385 869</u>	<u>2 704 499</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		16 501 248	16 773 048
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,22	13 912 194	14 133 849
		<u>13 912 194</u>	<u>14 133 849</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	16 948 776	17 989 431
Leverantörsskulder		140 506	109 857
Aktuell skatteskuld		7 076	5 483
Övriga skulder		634	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	538 349	557 096
		<u>17 635 341</u>	<u>18 662 047</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 048 783	49 568 944

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	580 574	-118 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	965 929	885 134
	<u>1 546 503</u>	<u>767 132</u>
 Erhållen ränta	880	174
Erlagd ränta	-850 914	-465 330
	<u>696 469</u>	<u>301 976</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 336	-11 455
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 907	20 429
	<u>684 040</u>	<u>310 950</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-391 884
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 000 000	
	<u>-1 000 000</u>	<u>-391 884</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 262 310	-494 620
	<u>-1 262 310</u>	<u>-494 620</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-1 578 270</u>	<u>-575 554</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 967 358</u>	<u>3 542 911</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 389 088</u>	<u>2 967 357</u>
 Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	530	
Avräkning HSB Norr ek för	888 558	2 967 357
Bunden placering, högst 3 månader	500 000	
	<u>1 389 088</u>	<u>2 967 357</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

~~Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer~~

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 903 670 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Avgifter	3 287 160	3 222 720
Intäkter el	220 320	220 320
Intäkter bredband	118 800	118 800
Intäkter kabel-tv	82 800	82 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 706	15 396
	3 722 786	3 660 036

* I årsavgifter ingår uppvärmning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Öresavrundning	1 789	-13
	1 789	-13

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	58 365	92 416
Snöröjning och halkbekämpning	154 064	125 599
Reparationer	101 947	249 672
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	336 019	379 302
Uppvärmning	406 204	385 588
Vatten	210 798	225 598
Renhållning	131 628	97 084
Förvaltningskostnader	134 622	113 246
Försäkring	96 064	88 901
Fastighetsskatt/avgift	95 340	91 140
Kommunikation och media		
Datakommunikation	123 041	146 961
Kabel-TV	92 510	61 186
Övriga driftskostnader	13 342	
	1 953 944	2 056 693

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Underhåll av markytor	-	43 081
Underhåll installationer	34 170	89 750
Underhåll huskropp utvändigt	-	557 617
	34 170	690 448

2023

ÅRSREDOVISNING

Brf Bo Klok Tomtebo 2
769607-7002

11 (16)

~~Not 6 Övriga externa kostnader~~

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	8 802	-
Kontorsmaterial och kreditupplysn mm	200	1 400
Konstaterade förluster	15	-
Bankkostnad och Alektum	428	160
Bolagsverket	800	1 600
Juridiska åtgärder	22 250	12 513
Medlemsaktiviter	-	914
Hyra av anläggningstillgångar	24 635	-
	57 130	16 587

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	101 408	100 566
Övriga personalkostnader	300	709
Sociala kostnader	31 120	27 888
	132 828	129 163

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	928 914	848 119
Markanläggningar	37 015	37 015
	965 929	885 134

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	2 232	-
Övriga ränteintäkter	350	174
	2 582	174

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	854 957	465 906
Övriga finansiella kostnader	-	162
	854 957	466 068

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-271 801	-583 896
Reservering till yttre underhållsfond	-81 000	-39 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	34 170	690 448
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-318 631	67 552

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.



Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	53 160 710	51 553 200
-Årets anskaffningar (laddstolpar och fasadmålning)		1 607 510
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	53 160 710	53 160 710
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 427 753	-9 542 619
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-965 929	-885 134
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 393 682	-10 427 753
Bokfört värde byggnader	41 767 028	42 732 957
Bokfört värde mark	3 799 999	3 800 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	45 567 027	46 532 957
Värdeår 2002		
Taxeringsvärde byggnader:	46 600 000	46 600 000
Taxeringsvärde mark:	10 770 000	10 770 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		1 215 626
Aktiverat		-1 215 626
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	14 703	945
Skattekonto	7 954	4 631
	22 657	5 576

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2 Kabel-Tv	24 067	23 113
Tele2 Bredband	9 900	9 900
Folksam försäkring	33 029	30 026
Ränta sparkonto	1 702	-
	68 698	63 039

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto företag	3,95%	231220 - 240319	500 000	-
Bunden placering	3,5971%	231220 - 240620	1 000 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 500 000	-

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	530	-
	530	-

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	937 549	1 588 997
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	81 000	39 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-34 170	-690 448
Fondbehållning vid årets slut	984 379	937 549

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 726458	2026-10-30	1,24	9 265 159	9 296 469
Stadshypotek 784969	2027-09-30	4,07	5 026 000	5 232 000
Stadshypotek 841230	2024-09-30	4,771	8 605 618	9 605 618
Stadshypotek 813136	2024-03-28	4,634	7 964 193	7 989 193
Totala skulder på bokslutsdagen			30 860 970	32 123 280
Nästa års amortering			-378 965	-494 620
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 515 860	-1 978 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			28 966 145	29 650 180
Totala skulder på bokslutsdagen			30 860 970	32 123 280
Avgår kortfristig del			-16 948 776	-17 989 431
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 912 194	14 133 849

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	-378 965	-494 620
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-16 569 811	-17 494 811
	-16 948 776	-17 989 431

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	24 370	20 327
Förutbetalda avgifter/hyror	310 903	300 279
Borevision	12 220	11 100
El	37 419	72 825
Fjärrvärme	59 344	55 312
Vatten	52 070	52 915
Renhållning	21 721	17 258
Snöröjning	20 302	26 918
Övrigt	-	162
	538 349	557 096

~~Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser~~

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	39 394 000	39 394 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 394 000	39 394 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är signerad digitalt.

Andreas Eriksson

Jenny Jörnback

Annica Molin

Anna Olsson

Lena Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Tomtebo 2, org.nr. 769607-7002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Bo Klok Tomtebo 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDRÉAS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:59:21



ANNA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:27:02



ANNIKA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:16:23



JENNY JÖRNBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:11:24



LENA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:51:17



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:14:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Bo Klok Tomtebo 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:14:27



HSB – där möjligheterna bor