

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Boklok Skärhamn
Org nr: 769621-3433



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Skärhamn får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2010-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-05.

Föreningen har sitt säte i Tjörn kommun.

Årets resultat uppgår till -448 tkr (föregående år -304 tkr).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som ska 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 521% till 623%.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -31 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjörn Nötsäter 1:337 på vilken 24 lägenheter i flerbostadshus har uppförts. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Hollandervägen 1-24 i Skärhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8
4 rum och kök	8

Total bostadsarea 1 616 m²

Årets taxeringsvärde 30 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 600 000 kr

Riksbyggen i Uddevalla 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 12 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under våren 2021. Den visar ett underhållsbehov på 7 995 tkr för de närmaste 27 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år är 296 tkr (183 kr/m²). Föreningen har under verksamhetsåret gjort en avsättning till underhållsfonden med 267 tkr (165 kr/m²). Budgeterad avsättning kommande verksamhetsår är 267 tkr (165 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvätt av loftgångar, balkonger, entréer	58 455
Byte innertak	40 844

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte del av utebelysning	2025
Viss fasadmålning	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerhard Pihl	Ordförande	2025
Marieanne Berndtsson	Sekreterare	2025
Björn Thorsson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriel Levin	Suppleant	2025
Viktor Thedin	Suppleant	2025
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Magnus Westlindh, Moore Ranby KB	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleanter	Uppdrag
Patrik Löwenadler, Moore Ranby KB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Barbro Svanvik
Maria Lööf

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 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

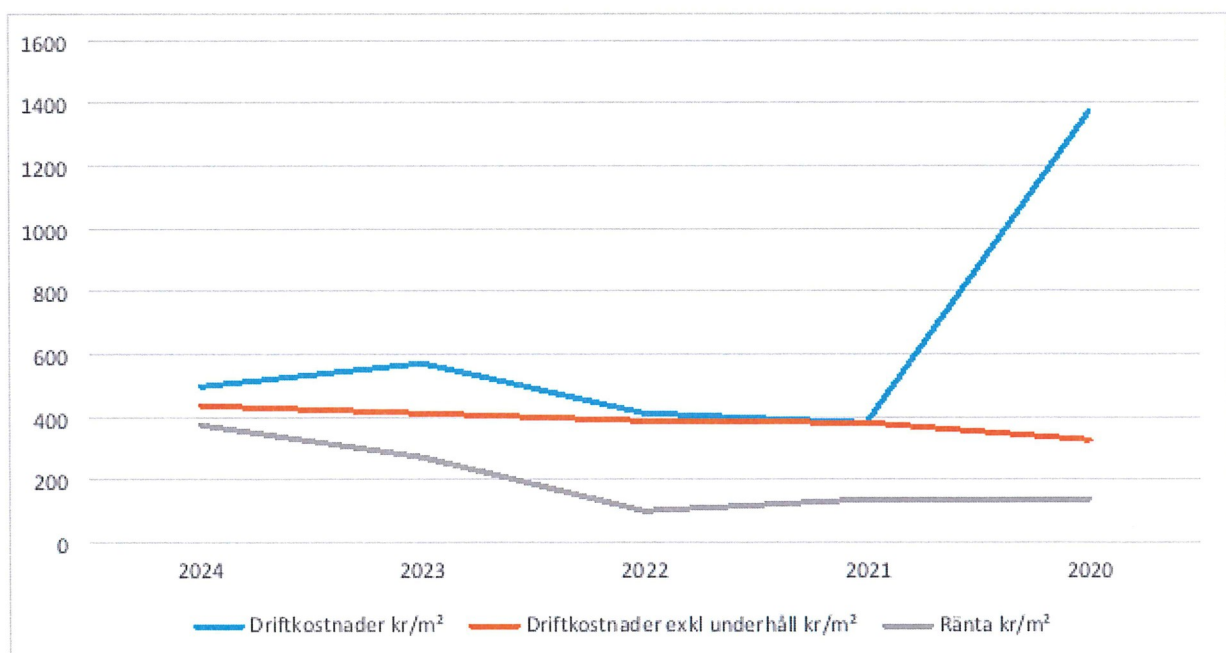
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 373	1 295	1 298	1 309	1 291
Resultat efter finansiella poster*	-448	-304	-68	120	-1 665
Resultat exkl avskrivningar	-31	107	336	521	-1 264
Balansomslutning	34 440	35 096	35 257	35 238	35 101
Soliditet %*	49	49	50	50	50
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	624	521	813	1 027	919
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	64	31	543	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	82	99	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	844	850	850	850	790
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	434	411	385	381	321
Energikostnad kr/kvm*	208	199	196	188	140
Underhållsfond kr/kvm	185	81	150	87	0
Sparande kr/kvm*	42	222	231	323	269
Ränta kr/kvm	370	269	97	132	132
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 717	10 755	10 793	10 806	10 823
Räntekänslighet %*	12,7	12,8	12,8	12,7	13,7

* 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.

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -447 931 kr. För 2024 har föreningen ett negativt kassaflöde på 305 197 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 6 % från och med 2025-01-01. Det är viktigt att föreningen eftersträvar ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 400 000	131 358	-1 045 850	-304 418
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-304 418	304 418
Reservering underhållsfond		267 000	-267 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-99 299	99 299	
Årets resultat				-447 931
Vid årets slut	18 400 000	299 059	-1 517 969	-447 931

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 350 268
Årets resultat	-447 931
Årets fondreservering enligt stadgarna	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 299
Summa	-1 965 900

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 965 900
--	--------------------

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	1 373 116	1 376 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 660	300 300
Summa rörelseintäkter		1 380 776	1 676 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-799 596	-914 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 599	-186 457
Personalkostnader	Not 6	-49 156	-72 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 506	-411 377
Summa rörelsekostnader		-1 347 856	-1 584 318
Rörelseresultat		32 920	92 207
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 953	46 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-599 803	-443 970
Summa finansiella poster		-480 850	-396 625
Resultat efter finansiella poster		-447 931	-304 418
Årets resultat		-447 931	-304 418

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 508 075	31 906 315
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	90 351	47 078
Summa materiella anläggningstillgångar		31 598 075	31 953 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		31 634 426	31 989 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 888	0
Övriga fordringar	Not 15	1 609	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	84 719	86 735
Summa kortfristiga fordringar		91 216	86 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 714 394	3 019 591
Summa kassa och bank		2 714 394	3 019 591
Summa omsättningstillgångar		2 805 610	3 106 338
Summa tillgångar		34 440 036	35 095 730

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 400 000	18 400 000
Fond för yttre underhåll		299 058	131 358
Summa bundet eget kapital		18 699 058	18 531 358
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 517 969	-1 045 850
Årets resultat		-447 931	-304 418
Summa fritt eget kapital		-1 965 900	-1 350 268
Summa eget kapital		16 733 159	17 181 089
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 360 583	13 045 166
Summa långfristiga skulder		4 360 583	13 045 166
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 957 959	4 334 980
Leverantörsskulder	Not 19	145 653	150 210
Skatteskulder	Not 20	77 256	74 592
Övriga skulder	Not 21	0	22 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	165 426	287 271
Summa kortfristiga skulder		13 346 294	4 869 475
Summa eget kapital och skulder		34 440 036	35 095 730

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	32 920	92 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	416 506	411 377
	449 425	503 585
Erhållen ränta	140 084	29 622
Erlagd ränta	-604 616	-388 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 107	144 875
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-25 600	43 512
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-141 347	148 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-182 054	336 919
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-61 539	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 539	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-61 604	-60 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 604	-60 604
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-305 197	276 315
Likvida medel vid årets början	3 019 591	2 743 276
Likvida medel vid årets slut	2 714 394	3 019 591

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. Ränta 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	10
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 285 632	1 285 632
Hyrer, p-platser	15 000	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 000	-5 250
Kabel-tv-avgifter	77 472	77 472
Pant- och överlåtelseavgifter	4 012	3 371
Summa nettoomsättning	1 373 116	1 376 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäljning av två robotgräsklippare	7 000	300
Påminnelseavgifter	660	0
Försäkringsersättningar	0	300 000
Summa övriga rörelseintäkter	7 660	300 300

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-99 299	-251 142
Reparationer	-12 315	-5 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Vägavgifter	-35 150	-31 350
Försäkringspremier	-45 823	-38 516
Kabel- och digital-TV	-77 472	-77 472
Återbäring från Riksbyggen	100	400
Obligatoriska besiktningar	-9 000	-12 463
Snö- och halkbekämpning	-42 106	-64 633
Förbrukningsinventarier	-1 889	-13 942
Fordons- och maskinkostnader	-6 497	-14 243
Vatten	-174 617	-162 649
Fastighetsel	-161 566	-159 106
Sophantering och återvinning	-43 378	-36 294
Förvaltningsarvode drift	-51 464	-9 203
Summa driftskostnader	-799 596	-914 463

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 519	-43 516
Lokalkostnader	-400	-400
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-47 575
Övriga förvaltningskostnader	-1 851	-2 755
Processkostnad	0	-28 665
Kreditupplysningar	-60	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-3 371
Representation	-2 507	-357
Kontorsmateriel	-1 652	-985
Medlems- och föreningsavgifter	-1 128	-1 128
Bankkostnader	-2 683	-2 507
Advokat och rättegångskostnader	0	-54 045
Övriga externa kostnader	-1 664	-800
Summa övriga externa kostnader	-82 599	-186 457

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 298	-16 993
Styrelsearvoden	-40 000	-40 400
Övriga kostnadsersättningar	-1 465	-7 420
Pensionskostnader	0	-725
Sociala kostnader	-4 393	-6 481
Summa personalkostnader	-49 156	-72 020

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-394 239	-394 239
Avskrivning Markanläggningar	-4 000	-4 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 266	-13 138
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-416 506	-411 377

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	763
Ränteintäkter från likviditetsplacering	118 724	45 751
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	206	110
Övriga ränteintäkter	23	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 953	46 625

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-597 811	-434 479
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 992	-9 491
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-599 803	-443 970

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 455 000	30 455 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggning	68 428	68 428
	36 023 428	36 023 428
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 023 428	36 023 428

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 056 683	-3 662 444
Markanläggningar	-60 428	-56 428
	-4 117 111	-3 718 872

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-394 239	-394 239
Årets avskrivning markanläggningar	-4 000	-4 000
	-398 239	-398 239

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 515 350	-4 117 111
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	31 508 078	31 906 317
Byggnader	26 004 077	26 398 316
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggningar	4 000	8 000

Taxeringsvärden

Bostäder	30 600 000	30 600 000
Totalt taxeringsvärde	30 600 000	30 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 250	63 250
Maskiner och inventarier	65 690	65 690
	128 940	128 940
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	61 539	0
	61 539	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 479	128 940

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-63 250	-63 250
Maskiner och inventarier	-18 612	-5 474
	-81 862	-68 724

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-18 266	-13 138
	-18 266	-13 138

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-100 128	-81 862
-----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

90 351	47 078
---------------	---------------

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	36 000	36 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	36 000	36 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 888	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 888	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 609	12
Summa övriga fordringar	1 609	12

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 869	28 000
Förutbetalda försäkringspremier	51 300	45 823
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 638	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 912	12 912
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 719	86 735

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 649 395	2 666 915
Transaktionskonto	64 999	352 676
Summa kassa och bank	2 714 394	3 019 591

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 318 542	17 380 146
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 604	-61 604
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 896 355	-4 273 376
Långfristig skuld vid årets slut	4 360 583	13 045 166

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-01-30	4 378 000,00	0,00	0,00	4 378 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-03-01	4 316 980,00	0,00	43 604,00	4 273 376,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-01	4 324 583,00	0,00	18 000,00	4 306 583,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2026-12-01	4 360 583,00	0,00	0,00	4 360 583,00
Summa			17 380 146,00	0,00	61 604,00	17 318 542,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 61 604 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 246 416 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 010 522 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 378 000 kr, 4 316 980 kr och 4 324 583 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	90 820	87 571
Ej reskontraförda leverantörsskulder	54 833	62 639
Summa leverantörsskulder	145 653	150 210

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	77 256	74 592
Summa skatteskulder	77 256	74 592

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 422
Summa övriga skulder	0	22 422

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	59 412	64 225
Upplupna driftskostnader	14 666	20 563
Upplupna elkostnader	19 242	27 458
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	73 983
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 106	101 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 426	287 271

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skärhamn 2025-04-02
Ort och datum



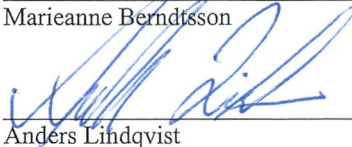
Gerhard Pihl



Marieanne Berndtsson

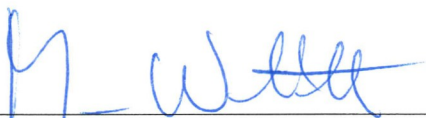


Björn Thorsson



Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2025.



Magnus Westlindh
Moore Ranby KB
Auktoriserad revisor

BRF Boklok Skärhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Skärhamn i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Skärhamn

Org.nr 769621-3433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Skärhamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 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 avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF BoKlok Skärhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stenungsund den 23 april 2025



Magnus Westlindh
Auktoriserad revisor