



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Vättarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ale.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ale Utby 20:6	2015	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 080 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 080 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Nygren	Ordförande
Eva Moniqa Torstensson	Styrelseledamot
Ewa-Britt Kennheden	Styrelseledamot
Marie Camilla Nilsson	Styrelseledamot
Carina Gustafsson	Styrelseledamot (240530-240922)
Magnus Kollberg	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning valdes på senaste stämma

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen är aktuell och kommer att uppdateras 2025.

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2024 | ● Målning av husen och underhåll av taken |
| 2025 | ● Målning av resterande hus och underhåll av taken
Tvättning och underhåll av loftgångar och entréer |

Avtal med leverantörer

Målning husfasader och underhåll av tak Nordik Tak och måleri

Övrig verksamhetsinformation

Det har varit ett turbulent år på många sätt då målningen och skötseln av utemiljöerna inte har skötts enligt överenskommelse vilket resulterade i mycket efterarbete för att försöka avsluta tjänsterna på ett korrekt sätt. Under verksamhetsåret avgick också ordförande med kort varsel vilket medförde fler möten än andra år för att tillsätta ny ordförande och få kontroll och överblick över de delar som tidigare ordförande haft ansvar för.

Föreningen planerar att uppdatera sin underhållsplan under 2025/2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Flera sopkärl för sortering dök upp i början på året i miljöhusen.
- En ordförande som avgick med omedelbar verkan och lämnade styrelsen.
- Målning av husfasader på nästan hälften av husen. Under 2025 kommer resterande hus att målas.
- Tvätt och rengöring av hälften av taken, resterande tak planeras utföras under 2025.
- Skötsel av utemiljön (gräsmattor, rabatter, häckar mm) har tyvärr inte skötts ordentligt, för nästkommande säsong kommer annan leverantör hantera skötseln av utemiljön.
- Sent under hösten utfördes spolning av dagvattenbrunnar för att försöka få ordning på problematiken med varmvattnet i hus 2
- Extra amortering på 500 000 kr på ett av lånen som löpte ut i november. Extra amortering på 500 000 kommer att göras i mars 2025 när ytterligare ett av lånen löper ut.

- Avgiftshöjningar 1 feburari och 1 juli på grund av ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader för el, vatten, fjärrvärme och renhållning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15% och 2024-07-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Skoglund & Björnsson Måleri AB kommer utföra målning av resterande hus 2025.

Rex Entreprenad kommer ta över skötseln av utemiljön 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 316 920	2 826 957	2 803 232	2 740 511
Resultat efter fin. poster	-1 224 664	-1 452 901	-189 899	-93 632
Soliditet (%)	59	59	60	60
Yttre fond	1 291 981	2 214 468	2 380 384	1 904 337
Taxeringsvärde	75 220 000	75 220 000	75 220 000	63 220 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	670	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	96,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 093	10 308	10 393	10 479
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 093	10 308	10 393	10 479
Sparande per kvm totalyta, kr	228	201	300	274
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	28	23	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	91	80	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	38	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	161	142	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,63	-	-
Räntekänslighet (%)	12,76	15,38	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Minusresultatet beror planerat underhåll där hälften av husen målats om under 2024. Resterande målas under 2025.

Föreningen kommer att höja avgifterna med ytterligare 6% från 1 juli 2025 utöver den höjning som gjordes på 7% den 1 februari. Det ska täcka föreningens årliga utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	63 000 000	-	-	63 000 000
Fond, yttre underhåll	2 214 468	-1 148 147	225 660	1 291 981
Balanserat resultat	-1 838 612	-304 754	-225 660	-2 369 027
Årets resultat	-1 452 901	1 452 901	-1 224 664	-1 224 664
Eget kapital	61 922 955	0	-1 224 664	60 695 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 143 366
Årets resultat	-1 224 664
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 660
Totalt	-3 593 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 029 863
Balanseras i ny räkning	-2 563 827

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 316 920	2 826 957
Övriga rörelseintäkter	3	8 337	18 091
Summa rörelseintäkter		3 325 257	2 845 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 357 008	-2 298 097
Övriga externa kostnader	9	-204 104	-192 749
Personalkostnader	10	-90 815	-60 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 126 584	-1 126 584
Summa rörelsekostnader		-3 778 511	-3 677 516
RÖRELSERESULTAT		-453 254	-832 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 708	69 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-849 119	-689 780
Summa finansiella poster		-771 411	-620 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 224 664	-1 452 901
ÅRETS RESULTAT		-1 224 664	-1 452 901

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	97 403 927	98 526 059
Markanläggningar	13	26 681	31 133
Summa materiella anläggningstillgångar		97 430 608	98 557 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 430 608	98 557 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 254	6 433
Övriga fordringar	14	5 031 209	5 712 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 181	4 567
Summa kortfristiga fordringar		5 045 644	5 723 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 045 644	5 723 579
SUMMA TILLGÅNGAR		102 476 252	104 280 770

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 000 000	63 000 000
Fond för yttre underhåll		1 291 981	2 214 468
Summa bundet eget kapital		64 291 981	65 214 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 369 027	-1 838 612
Årets resultat		-1 224 664	-1 452 901
Summa fritt eget kapital		-3 593 691	-3 291 514
SUMMA EGET KAPITAL		60 698 290	61 922 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 835 131	14 044 904
Summa långfristiga skulder		26 835 131	14 044 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 344 904	28 010 131
Leverantörsskulder		155 890	9 747
Skatteskulder		14 577	0
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	427 463	293 034
Summa kortfristiga skulder		14 942 831	28 312 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 476 252	104 280 770

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-453 254	-832 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 126 584	1 126 584
	673 330	294 116
Erhållen ränta	77 708	69 347
Erlagd ränta	-833 831	-643 370
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-82 792	-279 907
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 224	-24 191
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	279 858	-68 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 841	-372 825
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	37 500	25 000
Amortering av lån	-912 500	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-875 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-693 159	-722 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 699 795	6 422 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 006 636	5 699 795

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Vättarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme och miljöavfallshantering.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	6,67 %
Byggnad	1,25 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 227 320	2 733 600
Rabatter p-platser/garage	0	-250
Hysesintäkter p-plats	500	6 500
Elintäkter laddstolpe moms	53 706	57 170
Parkering	9 584	6 833
Pantsättningsavgift	10 887	9 975
Överlåtelseavgift	14 090	13 130
Administrativ avgift	833	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	3 316 920	2 826 957

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 091
Övriga intäkter	2 916	0
Återbäring försäkringsbolag	5 421	0
Summa	8 337	18 091

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	14 431
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 000	192 148
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 000
Besiktningar	0	10 801
Gårdkostnader	628	4 292
Gemensamma utrymmen	0	2 882
Snöröjning/sandning	39 744	27 386
Serviceavtal	12 942	13 369
Förbrukningsmaterial	10 283	5 370
Summa	138 597	273 679

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	18 000
VVS	5 469	4 750
Värmeanläggning/undercentral	20 654	0
Ventilation	193 361	0
Summa	219 484	22 750

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	71 663	53 250
Tak	358 500	102 897
Fasader	599 700	992 000
Summa	1 029 863	1 148 147

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	85 182	115 968
Uppvärmning	509 141	369 981
Vatten	213 897	170 311
Sophämtning/renhållning	60 980	114 733
Grovsopor	16 323	0
Summa	885 523	770 993

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 541	82 528
Summa	83 541	82 528

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 903	7 294
Tele- och datakommunikation	171	0
Inkassokostnader	607	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 750	24 375
Styrelseomkostnader	1 600	0
Fritids och trivselkostnader	2 119	265
Föreningskostnader	29 883	32 642
Förvaltningsarvode enl avtal	90 863	86 414
Överlåtelsekostnad	20 059	18 380
Pantsättningskostnad	17 201	14 972
Administration	3 072	1 986
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
Summa	204 104	192 749

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 990	47 498
Arbetsgivaravgifter	15 825	12 589
Summa	90 815	60 087

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	849 119	689 266
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	514
Summa	849 119	689 780

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 777 522	107 777 522
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 777 522	107 777 522
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 251 463	-8 129 331
Årets avskrivning	-1 122 132	-1 122 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 373 595	-9 251 463
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 403 927	98 526 059
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 900 000</i>	<i>25 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	11 220 000	11 220 000
Summa	75 220 000	75 220 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 721	66 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 721	66 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 588	-31 136
Årets avskrivning	-4 452	-4 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 040	-35 588
Utgående restvärde enligt plan	26 681	31 133

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 573	11 996
Momsavräkning	0	788
Transaktionskonto	929 303	1 630 562
Borgo räntekonto	4 077 333	4 069 233
Summa	5 031 209	5 712 579

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 181	0
Upplupna intäkter	0	4 567
Summa	10 181	4 567

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-11-25	2,59 %	13 638 139	13 788 139
Nordea	2025-03-19	1,06 %	14 044 904	14 144 904
Nordea	2027-11-17	2,73 %	13 496 992	14 121 992
Summa			41 180 035	42 055 035
Varav kortfristig del			14 344 904	28 010 131

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 180 035 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 404	0
Uppl kostn el	7 919	0
Uppl kostnad Värme	52 998	0
Uppl kostn räntor	84 889	69 601
Förutbet hyror/avgifter	277 253	223 433
Summa	427 463	293 034

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 756 650	43 756 650

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ale

Martin Nygren
Ordförande

Ewa-Britt Kennheden
Styrelseledamot

Marie Camilla Nilsson
Styrelseledamot

Eva Moniq Torstensson
Styrelseledamot

Magnus Kollberg
Suppleant Signerar för Carina Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 14:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 12:06

DOCUMENT ID:

Bk-F5nV7Zxx

ENVELOPE ID:

SJlu52NXZge-Bk-F5nV7Zxx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Vättarna, 769627-3874 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

388b4a35e447066a7917710c2ba4e3e5c9c0afba0bebdeefc75fdea4d619620c7f68bee85ae4f9eb5bcde60c7891a25cedcd2c5fef44e064a0df0094f9e7ea82

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN NYGREN martin@nygrens.net	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:07 15.05.2025 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.247.235
2. Eva Moniqa Torstensson massage61.t@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:09 15.05.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.65.55
3. MAGNUS KOLLBERG mkollberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:12 15.05.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.161.122
4. MARIE CAMILLA NILSSON marie.nilsson@k21.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:28 15.05.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.170.110
5. EWA-BRITT KENNHEDEN ewa.kennheden@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:31 15.05.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.91
6. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:26 15.05.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarna , org. nr 769627-3874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarna för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 30e maj 2024.

Göteborg datum som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 14:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 12:06

DOCUMENT ID:

rkFq3EQ-II

ENVELOPE ID:

Byu92E7bgg-rkFq3EQ-II

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

49b407a9e3d41c75f40f428078d8068a30615cfc013f142
b27dfa3930dc0273b265f2633f6bddd93ce4642f4de873
710b994c13d1dc32fedfcdebd9e993342f7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Marie Einarsson	Signed	15.05.2025 14:27	eID	Swedish BankID
erika.einarsson@kpmg.se	Authenticated	15.05.2025 14:26	Low	IP: 195.84.56.2

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed