



## ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Grimman



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Grimman med säte i Sundsvall org.nr. 769640-1384 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Bergsåker 5:65  |               | 2023                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 61               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 421                    |
| 37               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 98 objekt |                                       | 5 421                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok, 27 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                        | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----|---------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sundsvall Bergsåker<br>GA:9 | G:A |         | 1 / 3 | Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av väg med belysning utmed vägsträckan 1-2, Markerat med grönt på förrättningskartan, Se aktbilaga ka1. |
| Totalt 1 objekt             |     |         |       |                                                                                                                                                         |



Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       |
|----------------------|------------|
| Mikael Löfgren       | Ordförande |
| Anneli Johansson     | Ledamot    |
| Åke Roos             | Ledamot    |
| Yvonne Stenmark      | Ledamot    |
| Tommi Jokinen        | Ledamot    |
| Sebastian Strindlund | Ledamot    |
| Tina Adolfsson       | Ledamot    |
| Gunilla Molin        | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Löfgren, Tina Adolfsson, Tommi Jokinen, Sebastian Strindlund och suppleant Gunilla Molin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli Johansson, Åke Roos, Yvonne Stenmark, Mikael Löfgren, Tommi Jokinen, Sebastian Strindlund, och Tina Adolfsson.

Revisorer har varit: Albin Tällberg KPMG AB vald av föreningen vid extrastämman.

Valberedning har varit: Yvonne Stenmark och Mari Eriksson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 26 (varav 1 fullmakt) röstberättigade medlemmar. Stämman antog beslut 1 av 2 gällande nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-04. På stämman deltog 26 (varav 1 fullmakt) röstberättigade medlemmar. Extra stämman antog beslut 2 av 2 gällande nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                  |
|-------|-----------------------------------------|
| 2023  | Godkännande av markbesikning            |
| 2023  | Filterbyte ventilation flerfamiljshusen |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

| Årtal | Åtgärd                                               |
|-------|------------------------------------------------------|
| 2025  | Filterbyte samtliga bostadsrätter                    |
| 2025  | Inoljning loftgångar, trappor, entréer och sandlådor |
| 2025  | Ny/kompletterande sand i sandlådor                   |
| 2026  | Filterbyte flerfamiljshusen                          |
| 2026  | Obligatorisk ventilationskontroll                    |
| 2027  | Filterbyte samtliga bostadsrätter                    |
| 2027  | Inoljning loftgångar, trappor, entréer och sandlådor |
| 2027  | Ny/kompletterande sand i sandlådor                   |
| 2028  | Besikning takanordningar                             |
| 2028  | Beskäring träd                                       |
| 2028  | Filter ventilation samtliga bostadsrätter            |
| 2028  | Dammbindning golv komplementbyggnader                |
| 2028  | Kontroll solcellsanläggning                          |
| 2028  | Pågrusning grusvägar                                 |
| 2028  | Slamsugning dagvattenbrunnar                         |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 11 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|--------|--------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 170    | 36     | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 462 | 12 462 | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 462 | 12 462 | 0    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 21     | 0    | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 166    | 91     | 0    | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 944    | 585    | 0    | 0    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97     | 95     | 0    | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 969    | 619    | 0    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 231  | 3 353  | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -702   | -1 427 | 0    | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 67     | 67     | 0    | 0    | 0    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 979 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m2.

Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Då avskrivningarna inte påverkar föreningens likviditet och föreningen har ett positivt kassaflöde anser styrelsen därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       |                                    | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 139 785 000                        | 0                                                                     | 0                         | 139 785 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                                  | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                                  | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                                  | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 216 840                            | 0                                                                     | 221 177                   | 438 017                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>140 001 840</b>                 | <b>0</b>                                                              | <b>221 177</b>            | <b>140 223 017</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                                    |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -216 840                           | -1 426 980                                                            | -221 177                  | -1 864 997                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 426 980                         | 1 426 980                                                             | -702 103                  | -702 103                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 643 820</b>                  | <b>0</b>                                                              | <b>-923 280</b>           | <b>-2 567 100</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>138 358 020</b>                 | <b>0</b>                                                              | <b>-702 103</b>           | <b>137 655 917</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 177 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr



## RESULTATDISPOSITION

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

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

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 643 820        |
| Årets resultat, kr                                  | -702 103          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 345 923</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -221 177          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-2 567 100</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

|                                                    |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 5 230 806                   | 3 353 064                   |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 20 400                      | 0                           |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>             |       | <strong>5 251 206</strong>  | <strong>3 353 064</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                  |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                    | Not 4 | -1 463 048                  | -903 346                    |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -183 692                    | -148 108                    |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -50 980                     | -43 898                     |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 623 390                  | -1 623 390                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>            |       | <strong>-3 321 110</strong> | <strong>-2 718 742</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |       | <strong>1 930 096</strong>  | <strong>634 322</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster           |       | 4 775                       | 914                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -2 636 974                  | -2 062 217                  |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>          |       | <strong>-2 632 199</strong> | <strong>-2 061 302</strong> |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |       | <strong>-702 103</strong>   | <strong>-1 426 980</strong> |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |       | <strong>-702 103</strong>   | <strong>-1 426 980</strong> |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 204 092 220 | 205 715 610 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 204 092 220 | 205 715 610 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 204 092 220 | 205 715 610 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kundfordringar                               |        | -3          | 290         |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 1 513 715   | 717 705     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 190 631     | 146 466     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 704 344   | 864 461     |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 704 344   | 864 461     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 205 796 564 | 206 580 071 |



BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                    |                    |
| Eget kapital                                 |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 139 785 000        | 139 785 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 438 017            | 216 840            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 140 223 017        | 140 001 840        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -1 864 997         | -216 840           |
| Årets resultat                               | -702 103           | -1 426 980         |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                | -2 567 100         | -1 643 820         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>137 655 917</b> | <b>138 358 020</b> |
| Skulder                                      |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 67 554 000  | 45 118 000         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 67 554 000         | 45 118 000         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 0                  | 22 436 000         |
| Leverantörsskulder                           | 104 011            | 235 802            |
| Skatteskulder                                | 69 352             | 89 752             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 32 158      | 21 778             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 381 126     | 320 719            |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 586 647            | 23 104 051         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>68 140 647</b>  | <b>68 222 051</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>205 796 564</b> | <b>206 580 071</b> |



KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                              |
| Rörelseresultat                                                                             | 1 930 096                | 634 322                      |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                          |                              |
| Avskrivningar                                                                               | 1 623 390                | 1 623 390                    |
|                                                                                             | 3 553 486                | 2 257 712                    |
| Erhållen ränta                                                                              | 4 775                    | 914                          |
| Erlagd ränta                                                                                | -2 636 974               | -2 212 476                   |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 921 287                  | 46 151                       |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                          |                              |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | 139 542                  | 23 883 063                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -81 404                  | 668 051                      |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>979 425</strong> | <strong>24 597 264</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                              |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | 0                        | -37 339 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>0</strong>       | <strong>-37 339 000</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                              |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | 0                        | -170 000 000                 |
| Upptagande av lån i SBAB                                                                    |                          | 67 554 000                   |
| Inbetalda insatser                                                                          | 0                        | 115 649 500                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>0</strong>       | <strong>13 203 500</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>979 425</strong> | <strong>461 764</strong>     |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 461 764                  | 0                            |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 1 441 189                | 461 764                      |
|                                                                                             | <strong>979 425</strong> | <strong>461 764</strong>     |

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



# NOTER

## Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

### Fond för yttre underhåll

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

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

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

### Beskattning

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

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

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

### Kassaflödesanalys

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

|                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 4 609 572                | 3 012 158                |
| Årsavgift el                                  | 323 808                  | 0                        |
| Årsavgift vatten                              | 73 044                   | 0                        |
| Årsavgift TV/bredband                         | 109 800                  | 0                        |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 78 850                   | 53 670                   |
| Konsumtionsavgift vatten                      | 0                        | 8 622                    |
| Konsumtionsavgift el                          | 0                        | 73 125                   |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni      | 0                        | 79 719                   |
| Försäljning egenproducerad el                 | 14 618                   | 24 386                   |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                   | 2 375                    | 0                        |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 18 744                   | 25 729                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | -5                       | 75 655                   |
|                                               | <b>5 230 806</b>         | <b>3 353 064</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                          |                          |
| Korrigerings slutlig skatt                    | 20 400                   | 0                        |
|                                               | <b>20 400</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | 0                        | -43 127                  |
| El                                            | -487 951                 | -281 598                 |
| Uppvärmning                                   | -201 440                 | -111 530                 |
| Vatten                                        | -207 797                 | -98 720                  |
| Renhållning                                   | -139 825                 | -116 342                 |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -82 166                  | -57 907                  |
| Serviceavtal                                  | -18 087                  | 0                        |
| Förvaltningskostnader                         | -192 676                 | -116 031                 |
| Försäkringar                                  | -117 016                 | -77 095                  |
| Övriga driftskostnader                        | -16 091                  | -995                     |
|                                               | <b>-1 463 048</b>        | <b>-903 346</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -41 475                  | -11 746                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -112 808                 | -76 962                  |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -15 219                  | -33 338                  |
| Föreningsverksamhet                           | -548                     | -5 690                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 470                   | 0                        |
| Konsulter                                     | -11 172                  | -20 372                  |
|                                               | <b>-183 692</b>          | <b>-148 108</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>                |                          |                          |
| Medelantal anställda                          | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                         | -34 000                  | -34 000                  |
| Sociala avgifter                              | -9 900                   | -9 898                   |
| Utbildning                                    | -7 080                   | 0                        |
|                                               | <b>-50 980</b>           | <b>-43 898</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                    |                          |                          |
| Byggnader                                     | -1 623 390               | -1 623 390               |
|                                               | <b>-1 623 390</b>        | <b>-1 623 390</b>        |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

162 339 000

0

Årets investering byggnader

0

162 339 000

Ingående anskaffningsvärde mark

45 000 000

45 000 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****207 339 000****207 339 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 623 390

0

Årets avskrivningar byggnader

-1 623 390

-1 623 390

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-3 246 780****-1 623 390****Utgående redovisat värde****204 092 220****205 715 610**

Redovisade värden byggnader

159 092 220

160 715 610

Redovisade värden mark

45 000 000

45 000 000

**Fastighetsbeteckning: Bergsåker 5:65****Taxeringsvärde****Värdeår 2023****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

20 600 000

1 838 000

22 438 000

22 438 000

**20 600 000****1 838 000****22 438 000****22 438 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

67 554 000

67 554 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****67 554 000****67 554 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 441 189

461 764

Skattekonto

72 526

0

Övriga fordringar

0

255 941

**1 513 715****717 705****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

105 506

95 915

Förutbetalad kabel-TV och bredband

4 319

8 637

Förutbetalad administration

43 575

41 914

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 231

0

**190 631****146 466**

2024-12-31

2023-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB         | 4,00%     | 2026-03-17 | 22 559 000        | 0                       |
| SBAB         | 3,82%     | 2028-03-17 | 22 559 000        | 0                       |
| SBAB         | 3,65%     | 2029-03-16 | 22 436 000        | 0                       |
|              |           |            | <b>67 554 000</b> | <b>0</b>                |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**67 554 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**0**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

67 554 000

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 27 832        | 21 778        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 326         | 0             |
|                             | <b>32 158</b> | <b>21 778</b> |

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden              | 34 000         | 34 000         |
| Upplupna sociala avgifter               | 9 900          | 9 898          |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 103 946        | 123 163        |
| Upplupen revision                       | 25 000         | 15 000         |
| Upplupen snöröjning                     | 11 206         | 10 719         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 197 074        | 127 939        |
|                                         | <b>381 126</b> | <b>320 719</b> |

**Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anneli Johansson.....  
Mikael Löfgren.....  
Sebastian Strindlund.....  
Tina Adolfsson.....  
Tommi Jokinen.....  
Yvonne Stenmark.....  
Åke Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....  
Albin Tällberg  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman, org. nr 769640-1384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman för år 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 31 december 2024 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. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

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 desskningsåtgärder 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman för år 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

### 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.

Sundsvall det datum som framgår av min elektroniska signatur

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok Grimman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL LÖFGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 22:07:02



**TOMMI JOKINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:34:03



**SEBASTIAN STRINDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:15:28



**ÅKE ROOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:37:50



**YVONNE STENMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:32:35



**TINA ADOLFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 21:32:44



**ANNELI JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:37:11



**ALBIN TÄLLBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:31:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok Grimman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALBIN TÄLLBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:34:16



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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