

Bostadsrättsföreningen Boklok Älvbacken

Org.nr: 769630-0461

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Älvbacken, organisationsnummer 769630-0461, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Ale Kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-08.

Ekonomisk plan registrerades år 2016-02-03.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-05-08.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Samfällighetsförening

Föreningen har del i Älvornas Vägs samfällighetsförening. Samfälligheten avser gemensam Kvartersgata, parkering, sophus, stolpbelysning och grönområden i närområdet. Föreningens andel är 30% av samfälligheten.

Styrelse

Ordförande	Jonas Bergqvist
Ledamot	Andreas Höjjer
Ledamot	Mikael Sundin
Suppleant	Astrid Barbara Jonsson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Revisor	Jens Forneng
	LR Noler

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åsa Pileholm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.
På stämman deltog 11 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Revisor	LR Revision

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ale Utby 20:46 Ale kommun

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²): **3 240**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	30
Summa	30

Totalt antal bostadslägenheter: **30**

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-04-26

Underhållsplanens tidshorisont: 10

Styrelsemöte inplanerat 2025-01-27 för att revidera underhållsplanen som inte har ändrats sedan 2018

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2023	Samtliga fastigheter har fasadmålats
Byte av 4st ytterdörrar	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av tre av våra lån: ett med en löptid på 3 månader, ett på 1 år och ett på 2 år. Syftet är att sprida risken samtidigt som vi drar nytta av det fördelaktiga ränteläget.

Bredband och avgiftshöjning

2025-03-01 så träder en avgiftshöjning i kraft på 2% samt ett pålägg på 169kr för bredband och tv. stämman som skall hållas 2025-05-15 så kommer vi att behöva rösta igenom stadgarna engång till för att dem skall implementeras.

Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 52

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 877	1 801	1 700	1 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 497	- 3 729	- 74	36
Soliditet ¹ , %	60	60	64	63
Räntekänslighet	19.1	19.9	20	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	100
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	573	555	525	516
Skuldsättning / kvm totalyta	10 931	11 045	10 384	10 490
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 931	11 045	10 384	10 490
Energikostnad / kvm	9	6	6	
Sparande / kvm	114	218	221	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 050 000	763 000	- 417 794	- 3 729 254	55 665 952
Resultatdisposition enligt stämman:					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-763 000	763 000		0
Reservering fond för yttre underhåll		97 200	-97 200		0
Balanseras i ny räkning			- 3 729 254	3 729 254	0
Årets resultat				- 496 758	- 496 758
Belopp vid årets utgång	59 050 000	97 200	- 3 481 248	- 496 758	55 169 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 481 249
Årets resultat	- 496 758
Totalt	- 3 978 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	97 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 76 550
Balanseras i ny räkning	- 3 998 657
Totalt	- 3 978 007

STYRELSENS YTTRANDE VID FÖRLUST

Årets förlust beror på ökade räntekostnader samt underhåll. Föreningen har ett positivt kassaflöde och ett överskott exkl avskrivningar.

Föreningen har aviserat en avgiftshöjning under 2025. Styrelsen följer utvecklingen av ränte och kostnadsläget i föreningen noga för att se om ytterligare höjningar behöver göras för att finansiera föreningens kommande ekonomiska åtaganden.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 876 633	1 800 615
Övriga rörelseintäkter		2 191	0
Summa rörelseintäkter		1 878 824	1 800 615
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-358 862	-3 772 944
Administration och förvaltning	4	-122 741	-81 673
Personalkostnader	5	-82 086	-110 064
Avskrivningar		-790 900	-790 900
Summa rörelsekostnader		-1 354 589	-4 755 581
RÖRELSERESULTAT		524 235	-2 954 966
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 543	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 045 536	-774 288
Summa finansiella poster		-1 020 993	-774 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-496 758	-3 729 254
RESULTAT FÖRE SKATT		-496 758	-3 729 254
ÅRETS RESULTAT		-496 758	-3 729 254

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark	7	89 930 984	90 721 884
Summa materiella anläggningstillgångar		89 930 984	90 721 884
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 930 984	90 721 884
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		172 044	357 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 647	133 008
Kundfordringar		367 287	333 547
Summa kortfristiga fordringar		674 978	823 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		624 968	606 378
Summa kassa och bank		624 968	606 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 299 946	1 430 097
SUMMA TILLGÅNGAR		91 230 930	92 151 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		59 050 000	59 050 000
Fond för yttre underhåll		97 200	763 000
Summa bundet eget kapital		59 147 200	59 813 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 481 249	-417 794
Årets resultat		-496 758	-3 729 254
Summa fritt eget kapital		-3 978 007	-4 147 048
SUMMA EGET KAPITAL		55 169 193	55 665 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 186 544	5 928 776
Summa långfristiga skulder		9 186 544	5 928 776
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 186 544	5 928 776
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 229 996	29 855 820
Leverantörsskulder		162 072	126 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 125	574 907
Summa kortfristiga skulder		26 875 193	30 557 253
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 875 193	30 557 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 230 930	92 151 981

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	524 235	-2 954 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	790 900	790 900
Summa	1 315 135	-2 164 066
Erhållen ränta	24 543	0
Erlagd ränta	-1 045 536	-774 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 143	-2 938 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-97 591	-399 183
Förändring av rörelseskulder	-56 238	502 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 314	-2 835 340
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Uptagna lån	0	2 500 000
Amortering av låneskuld	-368 056	-360 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-368 056	2 139 756
Årets kassaflöde	-227 743	-695 584
Likvida medel vid årets början	963 129	1 658 712
Likvida medel vid årets slut	735 387	963 129

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

1 856 624

1 799 040

Hyresintäkter

Övriga hyresintäkter

8 295

0

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

8 165

1 575

Övriga intäkter

3 549

0

11 714

1 575

Totalt nettoomsättning

1 876 633

1 800 615

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Vatten och avlopp

28 582

19 752

Sophämtning

0

6 652

28 582

26 404

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

20 016

0

Övriga driftkostnader

Försäkring

53 823

48 294

Samfällighetskostnader

133 488

133 488

187 311

181 782

Reparationer

Reparationer

46 403

13 899

Underhåll

Underhåll

76 550

3 550 859

Totalt operativ drift och underhåll

358 862

3 772 944

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

38 500

35 000

Extra ekonomisk förvaltning

18 138

1 969

56 638

36 969

Revision

Revisionsarvode

17 000

14 125

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 121

922

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

289

Konsultarvode

33 400

16 125

Bankkostnader

7 337

9 835

Övriga kostnader

7 245

3 408

47 981

29 657

Totalt administration och förvaltning

122 741

81 673

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

62 700

83 750

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

19 386

26 314

Totalt personalkostnader

82 086

110 064

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

37 440 000

37 440 000

Summa:

37 440 000

37 440 000

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

96 390 000

96 390 000

Utgående anskaffningsvärden

96 390 000

96 390 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 668 116

- 4 877 216

Årets avskrivningar

- 790 900

- 790 900

Utgående avskrivningar

-6 459 016

-5 668 116

Utgående redovisat värde

89 930 984

90 721 884

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

55 000 000

55 000 000

Taxeringsvärde mark

8 800 000

8 800 000

63 800 000

63 800 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-05-22	3,078 %	11 672 484	11 716 236
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	2,8 %	9 205 296	9 224 048
Nordea Hypotek AB	2025-10-16	2,92 %	8 609 984	8 628 736
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	0,95 %	5 928 776	6 215 576
Summa skulder till kreditinstitut			35 416 540	35 784 596
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 229 996	-29 855 820
			9 186 544	5 928 776

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Bergqvist

Andreas Höijer

Mikael Sundin

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

LR Noler
Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 22:20

SENT BY OWNER:

Jonathan • 13.05.2025 11:46

DOCUMENT ID:

rke9ZrqeWll

ENVELOPE ID:

HJcZHcgWee-rke9ZrqeWll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Boklok Älvbacken.pdf

13 pages

SHA-512:

e198f58c095a8a6209ecd7b8b66f01ec1e3899b315bc7a9c498f34f0259095297ab71847271c4a344dc80cf3e2efb6273e82b68837e314832a557f7e638b7765

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
Erik Andreas Höijer hoijer.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:55 13.05.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/27) IP: 94.234.92.83
JONAS BERGQVIST jonas@bergqvist.pl	 Signed Authenticated	13.05.2025 12:09 13.05.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/02) IP: 94.234.64.220
Mikael Sundin surf_micke@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 10:13 19.05.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/03) IP: 95.194.211.60
Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 22:20 19.05.2025 22:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 85.24.241.100

* 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