

Årsredovisning

Brf BoKlok Klyvaren

769632-8504

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2018-06-07 fastigheten Gredelby 7:94 av BoKlok Housing. På föreningens fastighet finns 5 st flerbostadshus med totalt 48 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vidare förfogar föreningen över 38 st parkeringsplatser med motorvärmare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens värdeår är 2018. Taxeringsvärdet är 57 000 000 kr (tidigare 39 000 000 kr) varav mark är 8 000 000 kr och byggnader 49 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 2 856 kvm.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Östuna åkeri ansvarar för föreningens snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Jakobsson	Ordförande
Rebecca Söderlund	Ledamot
Peter Ullenius	Ledamot
Tobias Wentzel	Ledamot

Pontus Ericson Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Martin Högberg Ordinarie

Maria Karlsson Suppleant

Valberedning

Maria Karlsson
Elina Bentham

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-09-08.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 15%.

Föreningen har satt om två lån under året. Under nästa år sätts ett av föreningens fyra lån om. Se not 9 för fullständiga villkor.
Under året har en obligatorisk ventilationskontroll genomförts.

Årsavgifterna har höjts med ytterligare 9 % från 1 januari 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 61 (fg. 61) medlemmar fördelade på 48 lägenheter.
Under året har 9 medlemmar lämnat föreningen och 9 nya har tillkommit. Det har under året varit 7 st överlåtelser till ett snittpris på 29 608 kr/kvm. Utöver detta har en lägenhet delvis bytt ägare genom en bouppteckning.

Föreningen har ingen underhållsplan.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning, tkr	2 863	2 521	2 108	2 084	2 052
Årets resultat, tkr	-459	-224	-520	-371	-285
Soliditet, %	70	70	70	70	69
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	936	820	696		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	90	94		
Skuldsättning/kvm, kr	12 400	12 631	12 861		
Sparande/kvm, kr	209	282	178		
Räntekänslighet, %	13,25	15,40	18,80		
Energikostnad/kvm, kr	211	180	207		
Eget kapital, tkr	84 952	85 411	85 635		
Taxeringsvärde, tkr	57 000	57 000	57 000		
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	936	820	696		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	62,13	63,29	65,60		
Genomsnittlig skuldränta, %	2,87	2,00	1,28		
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	30	30	30		
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	0	15		
Antal överlåtelser, bostäder	7	5	4		
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	29 608	31 589	31 738		

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt tillägget för TV, bredband och telefoni delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total boyta.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 459 tkr. Det är inte ovanligt att nybyggda föreningar visar förlust p.g.a. stora avskrivningar (ca 1 028 tkr per år). I år har också en hel del reparationer utförts på fastigheten samt att räntekostnaden har ökat. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 310 000	345 994	-2 021 466	-223 678
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-223 678	223 678
Förändring fond yttre underhåll		85 680	-85 680	
Årets resultat				-458 610
Belopp vid årets utgång	87 310 000	431 674	-2 330 824	-458 610

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 330 824
Årets resultat	-458 610
<i>Summa</i>	<i>-2 789 434</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	-85 680
lanspråktagande fond yttre underhåll	27 437
Balanseras i ny räkning	-2 731 191
<i>Summa</i>	<i>-2 789 434</i>

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med 30 kr per kvm bostadsarea.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 863 408	2 520 650
Övriga rörelseintäkter		1 892	67 917
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 865 300	2 588 567
 Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 194 955	-986 533
Personalkostnader	7	-79 656	-71 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 028 145	-1 028 145
Summa rörelsekostnader		-2 302 756	-2 086 029
 Rörelseresultat		562 544	502 538
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 169	697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 323	-726 913
Summa finansiella poster		-1 021 154	-726 216
 Resultat efter finansiella poster		-458 610	-223 678
 Resultat före skatt		-458 610	-223 678
 Årets resultat		-458 610	-223 678

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	119 957 255	120 985 400
Summa materiella anläggningstillgångar		119 957 255	120 985 400
Summa anläggningstillgångar		119 957 255	120 985 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 540	50 016
Övriga fordringar		10 135	78 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 781	63 007
Summa kortfristiga fordringar		157 456	191 718
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		657 877	1 082 450
Summa kassa och bank		657 877	1 082 450
Summa omsättningstillgångar		815 333	1 274 168
SUMMA TILLGÅNGAR		120 772 588	122 259 568

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 310 000	87 310 000
Fond för yttre underhåll		431 674	345 994
<i>Summa bundet eget kapital</i>		87 741 674	87 655 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 330 824	-2 021 466
Årets resultat		-458 610	-223 678
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 789 434	-2 245 144
Summa eget kapital		84 952 240	85 410 850
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	26 834 483	17 366 920
Summa långfristiga skulder		26 834 483	17 366 920
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	8 580 584	18 706 231
Förskott från medlemmar		—	1 892
Leverantörsskulder		51 108	517 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 173	255 766
Summa kortfristiga skulder		8 985 865	19 481 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 772 588	122 259 568

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	562 544	502 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 028 145	1 028 145
Erhållen ränta	6 169	697
Erlagd ränta	-1 027 323	-726 913
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>569 535</i>	<i>804 467</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	34 262	-99 262
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-370 286	439 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 511	1 145 106
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-658 084	-658 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-658 084	-658 084
Årets kassaflöde	-424 573	487 022
Likvida medel vid årets början	1 082 450	595 428
Likvida medel vid årets slut	657 877	1 082 450

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 541 606	2 210 093
Hysesintäkter p-platser	161 325	159 600
TV, bredband och IP-telefoni	131 904	131 904
Öres- och kronutjämning	–	88
Hysesintäkter övriga objekt	3 600	3 600
Avgift för andrahandsuthyrning	24 973	15 365
Summa	2 863 408	2 520 650

I årsavgiften ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Not 3 Löpande reparationer

	2024	2023
Reparationer bostad	11 400	4 561
Dörrar och lås	9 088	–
Vatten och avlopp	1 875	–
Värme	12 081	–
Ventilation	61 619	26 933
El	8 446	–
Loftgångar och trappor	3 743	–
Tak	43 550	–
Planteringar, träd och buskar	2 450	–
Summa	154 252	31 494

Not 4	Planerat Underhåll	2024	2023
	OVK	27 437	–
	Summa	27 437	–
Not 5	Driftskostnader	2024	2023
	Snöröjning och sandning	21 000	31 250
	Serviceavtal nyckelhantering	11 749	11 749
	El	344 925	310 719
	Vatten och avlopp	258 950	202 139
	Avfallshantering	82 267	108 876
	Fastighetsförsäkring	60 254	57 472
	Tv, bredband och telefoni	141 313	141 280
	Summa	920 458	863 485
Not 6	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial/inventarier	4 711	5 138
	Revisionsarvode	7 500	10 000
	Kreditupplysningar	500	–
	Ekonomisk förvaltning	67 000	65 376
	Bolagsverket	800	800
	Bankkostnader	4 009	3 990
	Övriga kostnader	2 338	300
	Föreningsavgifter	5 950	5 950
	Summa	92 808	91 554
Not 7	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	57 300	52 500
	Sociala avgifter	22 356	18 851
	Summa	79 656	71 351

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	126 468 840	126 468 840
	Utgående anskaffningsvärden	126 468 840	126 468 840
	Ingående avskrivningar	-5 483 440	-4 455 295
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 028 145	-1 028 145
	Utgående avskrivningar	-6 511 585	-5 483 440
	Redovisat värde	119 957 255	120 985 400

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 654 324 kr vilket inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, villkorsändras 2025-09-01, ränta 4,72%	8 308 460	8 548 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2026-09-01, ränta 2,96%	8 558 460	8 758 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2027-09-01, ränta 3,95%	9 058 460	9 178 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2028-09-01, ränta 2,86%	9 489 687	9 587 771
	Kortfristig del av fastighetslån	-8 580 584	-18 706 231
	Summa	26 834 483	17 366 920

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17,5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 658 092 kr per år.

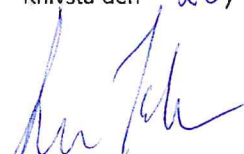
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna med 9 % from 2025-01-01.

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 233 840	39 233 840
	Summa ställda säkerheter	39 233 840	39 233 840

UNDERSKRIFTER

Knivsta den 20/01 - 2025


Susanne Jakobsson


Rebecca Söderlund


Peter Ullenius


Tobias Wentzel

Min revisionsberättelse har lämnats 12/02 - 2025


Martin Högberg
Revisor

Revisionsberättelse

Föreningsstämma Brf BoKlok Klyvaren

Organisationsnummer 769632-8504

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf BoKlok Klyvaren.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Klyvaren för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta 2024-

02-12



Martin Högberg