

Bostadsrättsföreningen Boklok Vikhemsvallen

Org.nr: 769636-3725

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklök Vikhemsvallen, organisationsnummer 769636-3725, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Staffanstorps kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018.
Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

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.

Försäkring

Fullvärdesförsakad hos Trygg-Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01.
På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Damir Celebic
Ledamot	Daniel Duvald
Ledamot	Fredrick Persson
Ledamot	Frida-Sofie Behrendt
Ledamot	Risto Stefanovski
Suppleant	Bassam Jabar Yasser
Suppleant	Martin Lucas Behrendt

Styrelsen har under året hållit 5 st sammanträden.

Revisor

Revisor	Anders von Scheele
	Rävisor

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stanstorp 5:375 i Staffanstorps kommun

Föreningens adresser:

Vendelsvägen 6-10, Utsädesgränd 1-41, Vikhemsvägen 30-40

Nybyggnadsår: 2018

Värdeår: 2019

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-01-01

Underhållsplanens tidshorisont: 2072

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört underhåll

År

Kommentar

Ombyggnation av lekplats

2024

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
> 5 rok	28	3 276
Summa	28	3 276

Totalt antal bostadslägenheter:

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation och uppgradering av innergården
Genomfört fem-års besiktning med BoKlok
Avloppsspolning genomförd i förebyggande syfte
Villkorsändrat ett av föreningens lån
Avgiftshöjning med anledning av högre räntekostnader
Byte av försäkringsbolag till Trygg-Hansa

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 202 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Ingen höjning av årsavgiften är planerad, men styrelsen följer ränteutvecklingen och kan inte utesluta framtida höjningar.

Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 142	2 134	2 008	1 924
Årsavgifter, tkr	2 142	2 134	2 008	1 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 211	- 156	- 216	13
Soliditet ¹ , %	62	62	62	62
Räntekänslighet, %	23	24	24	24
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	75	77	80
Föreningen, kr				
Energikostnad/kvm totalyta	138	137	113	45
Sparande/kvm totalyta	671	213	191	265
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	495	495	495
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 747	11 715	11 777	11 838

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat med 210 930 kr. Årliga avskrivningar är dock 843 030 kr och resultatet är därför positivt vid återinförande av avskrivningar. Föreningen har en god likviditet och amorterar löpande på lånen. Utsikterna för finansiering av framtida underhåll är därmed goda.

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 210 000	477 010	- 386 545	- 156 153	63 144 312
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-14 390	14 390		0
Reservering fond för yttre underhåll		131 040	-131 040		0
Balanseras i ny räkning			-156 153	156 153	0
Årets resultat				-210 931	-210 931
Belopp vid årets utgång	63 210 000	593 660	- 659 348	- 210 931	62 933 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 659 348
Årets resultat	- 210 931
Totalt	- 870 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 040
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 22 750
Balanseras i ny räkning	- 978 569
Totalt	- 870 279

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 142 335	2 133 933
Övriga rörelseintäkter	3	0	31 282
Summa rörelseintäkter		2 142 335	2 165 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-702 213	-647 830
Administration och förvaltning	5	-79 967	-81 924
Avskrivningar		-843 030	-843 030
Summa rörelsekostnader		-1 625 210	-1 572 784
RÖRELSERESULTAT		517 125	592 431
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 071	-748 598
Summa finansiella poster		-728 056	-748 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 931	-156 153
RESULTAT FÖRE SKATT		-210 931	-156 153
ÅRETS RESULTAT		-210 931	-156 153

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	99 813 241	100 101 677
Summa materiella anläggningstillgångar		99 813 241	100 101 677
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 813 241	100 101 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		734	719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 851	62 075
Summa kortfristiga fordringar		66 585	62 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 645 234	1 712 728
Summa kassa och bank		1 645 234	1 712 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 711 819	1 775 522
SUMMA TILLGÅNGAR		101 525 060	101 877 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		63 210 000	63 210 000
Fond för yttre underhåll		593 660	477 010
Summa bundet eget kapital		63 803 660	63 687 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-659 348	-386 545
Årets resultat		-210 931	-156 153
Summa fritt eget kapital		-870 279	-542 698
SUMMA EGET KAPITAL		62 933 381	63 144 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	26 225 006	24 861 578
Summa långfristiga skulder		26 225 006	24 861 578
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 225 006	24 861 578
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		94 197	60 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 401	294 506
Skulder till kreditinstitut	7, 8	11 951 075	13 516 503
Summa kortfristiga skulder		12 366 673	13 871 309
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 366 673	13 871 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 525 060	101 877 199

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		517 125	592 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		843 030	843 030
Summa		1 360 155	1 435 461
Erhållen ränta		15	14
Erlagd ränta		-728 071	-748 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		632 099	686 877
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-3 790	-4 120
Förändring av rörelseskulder		60 792	-102 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		689 101	580 088
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Upprustning av innergården		-554 594	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-554 594	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-202 000	-202 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-202 000	-202 000
Årets kassaflöde		-67 493	378 088
Likvida medel vid årets början		1 712 728	1 334 640
Likvida medel vid årets slut		1 645 234	1 712 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 År

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 142 335	2 133 933
Totalt nettoomsättning	2 142 335	2 133 933

I årsavgifterna ingår sophämtning och bostadsrättstillägg. Det är ett separat tillägg för varmvatten och uppvärmning i årsavgifterna.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	0	31 282
Totalt övriga rörelseintäkter	0	31 282

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	14 950	15 365
Uppvärmning	411 241	414 471
Vatten och avlopp	24 692	19 943
Sophämtning	91 014	89 228
	541 897	539 007
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	20 252	30 378
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	72 149	67 945
Reparationer		
Reparationer	17 575	0
Underhåll		
Underhåll	50 340	10 500
Totalt operativ drift och underhåll	702 213	647 830

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	33 485	31 440
Revision		
Revisionsarvode	13 925	18 750
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 508	0
Konsultarvode	0	938
Bankkostnader	2 463	3 142
Övriga kostnader	28 586	27 654
	32 557	31 734
Totalt administration och förvaltning	79 967	81 924

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	84 203 000	84 203 000
Anskaffningsvärde mark	19 355 000	19 355 000
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	554 594	0
Utgående anskaffningsvärden	104 112 594	103 558 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 006 323	- 2 163 293
Årets avskrivningar	- 843 030	- 843 030
Utgående avskrivningar	-3 849 353	-3 006 323
Utgående redovisat värde	100 263 241	100 551 677
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 684 000	40 684 000
Taxeringsvärde mark	16 516 000	16 516 000
	57 200 000	57 200 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2029-12-01	2,64 %	13 314 503	24 861 578
Stadshypotek	2026-12-01	3,68 %	12 910 503	0
Stadshypotek327675	2025-12-01	0,80 %	11 951 075	13 516 503
Summa skulder till kreditinstitut			38 176 081	38 378 081
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 951 075	0
			26 225 006	38 378 081

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 398 000	40 398 000
Summa:	40 398 000	40 398 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Damir Celebic
Ordförande

Daniel Duvald
Ledamot

Fredrick Persson
Ledamot

Frida-Sofie Behrendt
Ledamot

Risto Stefanovski
Ledamot

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

Rävisor
Anders von Scheele
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 20:29

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 26.05.2025 17:02

DOCUMENT ID:

HJgsYMWzGge

ENVELOPE ID:

rJoYz-GMlg-HJgsYMWzGge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Boklok Vik
hemsvallen.pdf

14 pages

SHA-512:

b2f0acb6fbb1cea9f7d06cac48cb5e0f6e2aba3041df465
aaa7e933e30ccf6e75b18ce96df42ac24fb80ae4b903e7c
c9338a15a66597dc5d8406a60697ebca9d

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
Damir Celebic damir.celebic@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:24 26.05.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/28) IP: 83.187.172.170
FREDRICK PERSSON fredrick.persson@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:36 26.05.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/09) IP: 78.79.172.196
Daniel Duvald duvan76@mail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:37 26.05.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/07) IP: 78.82.147.59
Risto Stefanovski ristostefanovski@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:38 26.05.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/28) IP: 213.89.45.150
FRIDA-SOFIE BEHRENDT frida.sofie93@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:56 26.05.2025 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/31) IP: 81.224.100.229
ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 20:29 26.05.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 176.10.218.138

* 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 Vikhemsvallen,
769636-3725.**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Boklok Vikhemsvallen** för år 2024.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Boklok Vikhemsvallen** för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Transaktion 09222115557547830042

Dokument

Rävisor - RB Vikhemsvallen

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-26 20:28:37 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-05-26 20:30:15 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-26 20:30:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

