

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Bettorps Allé
769632-3711



Styrelsen för Brf BoKlok Bettorps Allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vetelängden 3 består av två flerfamiljshus i fyra våningar med totalt 40 bostadsrätter. Varje bostadsrätt har ett förråd i en gemensam förrådsbyggnad och möjlighet till en parkering för varje bostad. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

16 st 2 rok
16 st 3 rok
8 st 4 rok

Den totala boytan är ca 2 712 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare ingår. Föreningens fastighet är byggd under 2017 och 2018.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Ekström	Ledamot	Ordförande
Azra Hadziefendic	Ledamot	
Maya Rosengren	Ledamot	
Carina Dahlgren	Ledamot	
Joakim Karlsson Sjöberg	Ledamot	
Johan Carlsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats och reserverats med totalt 57 300 kr exkl. sociala avgifter, enligt beslut på ordinarie stämma 2024.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Lorka Revision AB

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-22.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen genererar resultatmässiga underskott till följd av relativt höga avskrivningar, det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en bertyggande likviditet bedömer styrelsen att det inte finns några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer att framtida åtaganden kan finansieraras med egna medel och lån.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 6% från och med 1/7 -2024. Ny genomsnittlig årsavgift efter höjingen är 807 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår (2019-2033).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 504	2 308	2 053	1 971
Resultat efter finansiella poster	-382	-170	-190	-155
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	807	744	664	635
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,19	87,43	87,58	85,23
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 844	10 992	11 139	11 287
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 844	10 992	11 139	11 287
Räntekänslighet (%)	13,44	14,77	16,78	17,78
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	214	211	234
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	152	140	135
Balansomslutning	84 538	85 040	85 558	86 044
Soliditet (%)	64,20	64,27	64,08	63,94

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	55 640 000	406 800	-1 219 105	-170 258	54 657 437
Disposition av föregående års resultat			-170 258	170 258	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		81 360	-81 360		0
Årets resultat				-381 521	-381 521
Eget kapital 2024-12-31	55 640 000	488 160	-1 470 723	-381 521	54 275 916

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 470 723
Årets resultat	-381 521
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 852 244

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	81 360
att i ny räkning överföres	-1 933 604
Att balansera i ny räkning	-1 852 244

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 503 949	2 307 867
Övriga rörelseintäkter	3	5 516	979
Summa rörelseintäkter		2 509 465	2 308 846
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-970 267	-886 190
Övriga externa kostnader	5	-95 863	-94 741
Personalkostnader och arvoden	6	-75 303	-69 659
Avskrivningar	7, 8	-763 869	-736 389
Summa rörelsekostnader		-1 905 302	-1 786 979
Resultat före finansiella poster		604 163	521 867
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 687	-692 128
Summa finansiella poster		-985 684	-692 125
Resultat efter finansiella poster		-381 521	-170 258
Årets resultat		-381 521	-170 258

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 233 333	83 948 333
Markanläggning	8	85 558	106 947
Inventarier	9	109 918	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 428 809	84 055 280
Summa anläggningstillgångar		83 428 809	84 055 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		17	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	261 149	50 034
Summa kortfristiga fordringar		261 166	50 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		847 768	934 914
Summa kassa och bank		847 768	934 914
Summa omsättningstillgångar		1 108 934	984 962
SUMMA TILLGÅNGAR		84 537 743	85 040 242

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 640 000	55 640 000
Fond för yttre underhåll		488 160	406 800
Summa bundet eget kapital		56 128 160	56 046 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 470 723	-1 219 105
Årets resultat		-381 521	-170 258
Summa fritt eget kapital		-1 852 244	-1 389 363
Summa eget kapital		54 275 916	54 657 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 100 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		7 100 000	17 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 310 000	12 810 000
Leverantörsskulder		533 926	115 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	317 901	457 430
Summa kortfristiga skulder		23 161 827	13 382 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 537 743	85 040 242

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-381 521	-170 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		763 869	736 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		382 348	566 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-211 118	7 822
Förändring av leverantörsskulder		418 551	-10 895
Förändring av kortfristiga skulder		-139 529	63 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		450 252	626 558
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-137 398	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-137 398	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-87 146	226 558
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		934 914	708 357
Likvida medel vid årets slut		847 768	934 915

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 100 år.

Avskrivningar på markanläggning görs enligt plan på 10 år.

Avskrivningar på inventarier görs enligt plan på 5 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 188 124	2 018 592
Hysesintäkter p-platser	205 425	178 875
Intäkter Kabel-TV	110 400	110 400
Summa	2 503 949	2 307 867

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Fsg. Solcellsel	5 546	977
Öresutjämning	-31	2
Summa	5 515	979

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, bolag	22 413	4 098
Lokalvård	1 695	47 810
Filter	14 360	4 850
Reparation och underhåll	23 623	13 560
Självrisk	57 300	0
Hiss	34 368	55 290
El	82 060	85 535
Värme	246 781	236 657
Vatten och avlopp	112 425	90 604
Renhållning	70 924	79 715
Snöröjning & sandning	109 568	51 425
Fastighetsförsäkring	47 711	41 632
Kabel-TV	105 340	103 200
Trädgårdskostnader	0	37 347
Övriga driftskostnader	41 699	34 467
Summa	970 267	886 190

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 625	9 500
Förvaltningskostnader avt	56 284	51 975
Konsultkostnader	5 250	11 575
Övrig administration	23 704	21 691
Summa	95 863	94 741

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 003	17 159
Summa	75 303	69 659

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 051 667	-3 336 667
Årets avskrivningar	-715 000	-715 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 766 667	-4 051 667
Utgående redovisat värde	83 233 333	83 948 333
Taxeringsvärde Vetelängden 3		
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
Summa	73 600 000	73 600 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	66 733 333	67 448 333
Bokfört värde mark	16 500 000	16 500 000
Summa	83 233 333	83 948 333

Not 8 Markanläggning

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	213 892	213 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 892	213 892
Ingående avskrivningar	-106 945	-85 556
Årets avskrivningar	-21 389	-21 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 334	-106 945
Utgående redovisat värde	85 558	106 947

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	137 398	0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 398	0
Årets avskrivningar	-27 480	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 480	0
Utgående redovisat värde	109 918	0

Inventarier avser installation av elbilsladdare. Avskrivningstiden är 5 år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 679	15 196
Försäkring	45 997	3 478
Kabel-TV	25 800	25 800
Fastighetsskötsel & lokalvård	3 285	0
Ränta, amortering	164 828	0
Övriga poster	5 560	5 560
Summa	261 149	50 034

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,48	2025-04-30	0	9 500 000
Stadshypotek AB	4,14	2025-04-30	0	10 000 000
Stadshypotek AB	3,94	2025-04-30	0	2 410 000
Stadshypotek AB	3,99	2026-04-30	400 000	7 500 000
Totalt			400 000	29 410 000
Avgår kortfristig del				-22 310 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				7 100 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 400 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 27 410 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	0	127 048
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	190 363	199 979
El, värme och renhållning	47 698	48 980
Revision	10 000	10 000
Styrelsearvode och ersättningar	52 500	52 500
Sociala avgifter	16 500	16 500
Övrigt	840	2 423
Summa	317 901	457 430

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 410 000	32 410 000
Summa	32 410 000	32 410 000

Örebro

Lars Ekström
Ordförande

Azra Hadziefendic
Ledamot

Maya Rosengren
Ledamot

Joakim Karlsson Sjöberg
Ledamot

Carina Dahlgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 februari 2025



Årsredovisning 2024.pdf
(760424 byte)
SHA-512: 87c9a34f3ad15cae07bbf1985d8c5c1901
8da7b286b60d24de0abd39a8adfcc6b768184a9672acb6
c96099c8ae08fea4a9d48407e9e65b1f85b795bc0036a

Underskrifter

2025-02-03 12:28:16 (CET)



Lars Gunnar Ekström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-03 13:46:52 (CET)



Azra Hadziefendic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-03 21:05:13 (CET)



Maya Monica Josefin Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-10 19:59:23 (CET)



Joakim Karlsson Sjöberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-10 20:05:59 (CET)



Carina Dalgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-11 10:58:50 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

299b4977e709ef4f517eff32f2456e906e6a754e99ed5235498c37a3a23bec6e7c54fa8989372e3289f041be074acd8b184a4d5fecb67690f879cf8571cced1f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.