

Bostadsrättsföreningen

BoKlok Haga

Org.nr: 769636-8658

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Haga, 769636-8658, med säte i Älmhult, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Selin Hult
Ledamot	Ranuk Bandara
Ledamot	Rushyendra Bandaru
Ledamot	Elisabeth Johansson
Suppleant	Inger Karlsson
Suppleant	Ingegerd Karlsson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Maden 3 i Älmhult kommun med därpå två uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Målarevägen 27-37, 27 A-E och 33 A-D .

Föreningen upplåter 36 lägenheter och det finns 42 parkeringsplatser varav två är hkp-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	12	16	8	-	-

Total tomtarea:	4 909	kvm
Total bostadsarea:	2 492	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 492	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Farmatjänst
Avfallshantering	PreZero/SSAM
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	Adven
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 tkr (62 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-15. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

-BRF Hagen 1 hyrde in sig i vårt soprum under 4 månader. De ville inte fortsätta samarbetet. Kostnadsökningen vi hade är reglerad och betald av Hagen 1. Ny kod till soprummet efter avslutat samarbete.

- Varmvattnet slutade att fungera, kom bara kallt vatten i båda husen 27 och 33. Avkännare för att reglera vattentemperatur hade gått sönder. VVS och eltjänst tillkallades. Boklok tog kostnaden för detta.

- Samkväm för alla boende genomfördes i Augusti. Vi bjöd på grillad korv med tillbehör. 25 Personer deltog en vacker och trevlig kväll.

-Filter till ventilationen utdelade till samtliga lägenheter.

-Ny gräsklippare inköpt.

-Handikappanpassning gjord vid ytterdörrar på både 27 och 33. Anpassning i hus 33 att dörrar hålls öppna längre vid automatisk öppning.

-Priset för laddning av bil sänktes med 60 öre.

-Belysning teknikrum blinkade ihärdigt. En av belysningen byttes helt. Boklok tog kostnaden.

-Övrigt diverse, stopp i avlopp, byte skydd utelampa ch byte lås till lägenhet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 52.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-10-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el. Föreningen läser själva av elmätarna vilket debiteras respektive bostad efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 060	1 820	1 719	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 540	- 463	- 262	
Soliditet, %	59	59	59	
Sparande kr/ kvm	62	93		
Årsavgift/kvm	887	803		
Energikostnad kr/kvm	265	233		
Räntekostnad kr/kvm	374	306		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	11 497	11 642		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 497	11 642		
Skuldkvot	12.7	13.9		
Räntekänslighet	13	14.5		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	96		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 255 000	246 915	- 520 460	- 462 805
Omföring av föreag års resultat			-568 586	462 805
Avsättning till underhållsfond		105 781		
Årets resultat				-540 252
Vid årets slut	44 255 000	352 696	- 1 089 046	- 540 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 089 046
Årets resultat	- 540 252
Totalt	- 1 629 298

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	107 897
Balanseras i ny räkning	- 1 737 195
Totalt	- 1 629 298

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2 060 201

1 819 581

Övriga rörelseintäkter

2

192 129

261 796

Summa Rörelseintäkter

2 252 330

2 081 377

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-1 166 886

-1 088 071

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-695 230

-695 230

Summa Rörelsekostnader

-1 862 116

-1 783 301

RÖRELSERESULTAT

390 214

298 076

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

912

523

Räntekostnader och liknande resultatposter

-931 378

-761 404

Summa Finansiella poster

-930 466

-760 881

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-540 252

-462 805

RESULTAT FÖRE SKATT

-540 252

-462 805

ÅRETS RESULTAT

-540 252

-462 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	71 411 067	72 106 297
Summa materiella anläggningstillgångar		71 411 067	72 106 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 411 067	72 106 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		404 469	385 509
Övriga fordringar		10 210	73 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 286	30 241
Summa kortfristiga fordringar		440 965	488 827
Kassa och bank			
Kassa och bank		588 922	675 756
Summa kassa och bank		588 922	675 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 029 887	1 164 583
SUMMA TILLGÅNGAR		72 440 954	73 270 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 255 000	44 255 000
Underhållsfond		352 696	246 915
Summa bundet eget kapital		44 607 696	44 501 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 089 046	-520 460
Årets resultat		-540 252	-462 805
Summa fritt eget kapital		-1 629 298	-983 265
SUMMA EGET KAPITAL		42 978 398	43 518 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 860 000	9 551 000
Summa långfristiga skulder		18 860 000	9 551 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 860 000	9 551 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 791 000	19 460 000
Leverantörsskulder		123 321	45 314
Övriga skulder		0	31 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	688 235	664 899
Summa kortfristiga skulder		10 602 556	20 201 230
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 602 556	20 201 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 440 954	73 270 880

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		390 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		695 230
Summa		1 085 444
Erhållen ränta		912
Erlagd ränta		-931 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		154 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		47 862
Minskning av rörelseskulder		70 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		273 167
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000
Årets kassaflöde		-86 833
Likvida medel vid årets början		675 756
Likvida medel vid årets slut		588 922

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	100
Laddstolpar	5

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Hushållsel	149 403	180 961
Erhållet elstöd	0	54 930
Intäkter laddstolpar	23 905	25 380
Pant & Överlåtelse	3 796	0
Övriga intäkter	15 025	525
Totalt övriga rörelseintäkter	192 129	261 796

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	191 822	177 323
Kostnader elbilsladdning	13 692	13 957
Värme	274 103	211 929
Vatten och avlopp	194 236	190 844
Renhållning	88 427	67 024
Entrémattor	0	11 655
Hisskostnader	21 961	20 652
Snöröjning	19 776	29 607
Reparation och underhåll fastighet	14 137	62 875
Försäkring	49 384	47 923
Fastighetsskötsel	30 477	49 521
Förbrukninginventarier	0	2 790
Utemiljö	104 719	59 106
Styrelsearvode	72 872	68 365
Revisionskostnader	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	43 402	41 460
Pant & överlåtelseavgift	6 185	2 100
Föreningsavgifter	5 370	5 370
Bankavgifter	3 010	3 195
Övriga kostnader	24 563	13 625

Totalt övriga externa kostnader

1 166 886 **1 088 071**

Föreningen har fått ersättning för solproduktion med 3200 kr, detta har minskats mot elkostnaderna.

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	68 123 000	68 123 000
Mark	6 263 000	6 263 000
Markanläggningar	70 000	70 000
Utgående anskaffningsvärden	74 456 000	74 456 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 327 536	- 1 646 306
Markanläggningar	- 22 167	- 8 167
Årets avskrivning på byggnader	- 681 230	- 681 230
Årets avskrivning på markanläggningar	- 14 000	- 14 000
Utgående avskrivningar	-3 044 933	-2 349 703
Utgående redovisat värde	71 411 067	72 106 297
<i>Varav</i>		
Byggnader	65 114 234	65 795 464
Mark	6 263 000	6 263 000
Markanläggningar	33 833	47 833

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	20 916	20 101
Bostadsrätterna	5 370	5 370
Our Living	0	4 771
Summa	26 286	30 242

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån SHB	2025-09-01	1,19 %	9 551 000	9 671 000
Lån SHB	2028-09-01	2,85 %	9 550 000	9 670 000
Lån SHB	2026-09-01	2,90 %	9 550 000	9 670 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 651 000	29 011 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 791 000	-19 460 000
			18 860 000	9 551 000

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	8 750	8 750
Förutbetalda hyresintäkter	598 109	549 436
Övriga interimsskulder	59 066	67 764
Upplupna räntor	22 310	38 949
Summa	688 235	664 899

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	30 181 000	30 181 000
Summa:	30 181 000	30 181 000

Underskrifter

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

Selin Hult
Ordförande

Ranuk Bandara
Ledamot

Rushyendra Bandaru
Ledamot

Elisabeth Johansson
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2025



Boklok Haga.pdf

(97900 byte)

SHA-512: a9bb5a31be4c8d47005c55b5c957493a9506b
41764a5d21bba8f7f6f1337b5c54d40923009b836d4599
addacb1532cbc99624a0666282ad1f6fe127204488ebe

Underskrifter

2025-04-01 17:46:50 (CET)



Keerthi Ranuk Bandara

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 12:03:30 (CET)



Maria Sofia Elisabeth Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 10:09:25 (CET)



Rushyendra Bandaru

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 10:10:41 (CET)



Selin Hult

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 21:00:30 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf BoKlok Haga År 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:

9083e8717d7748a62e8a704db186ac37dc39f4427d4d3dd9ee93c52f57defbfbf275b164d013d9d0f716894c45213cb193f25f6cc4d0104cbb3910b47a7c4961f



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.