

# Årsredovisning 2024

## Brf BoKlok Fenix i Enköping

769610-6629



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Fenix i Enköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning   | Förvärv | Kommun   |
|------------------------|---------|----------|
| Enköping, Gånsta 2:105 | 2004    | Enköping |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 256 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Calle Söderberg | Ordförande      |
| Ebba Ehlén      | Styrelseledamot |
| Inger Johansson | Styrelseledamot |
| Linda Dahlström | Styrelseledamot |
| Nina Hagen      | Styrelseledamot |
| Sara Gulin      | Styrelseledamot |
| Irene Engberg   | Styrelseledamot |
| Birgitta Nyberg | Suppleant       |
| Kristina Åström | Suppleant       |

#### Valberedning

Guy Karlström  
Gaby Karlström

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Niklas Bromer    Auktoriserad Revisor    KPMG AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

**2014-2015** ● Ommålning av bostadshusen och förrådsbyggnader.

**2023** ● OVK besiktning

#### Planerade underhåll

**2025-2026** ● Ommålning av bostadshusen och förrådsbyggnader

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsunderhåll    HSB Boservice

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsebeslut begärdes och beviljades amorteringsfrihet för 2024 på samtliga bolån hos Nordea.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 8%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 240 919  | 2 067 836  | 1 956 723  | 1 953 378  |
| Resultat efter fin. poster                         | -7 605     | -201 658   | 74 273     | 60 141     |
| Soliditet (%)                                      | 53         | 53         | 53         | 52         |
| Yttre fond                                         | 991 231    | 966 456    | 866 456    | 766 456    |
| Taxeringsvärde                                     | 38 200 000 | 38 200 000 | 38 200 000 | 29 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 984        | 906        | 854        | 854        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,9       | 88,8       | 98,5       | 98,7       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 726      | 6 726      | 6 902      | 7 078      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 726      | 6 726      | 6 902      | 7 078      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 162        | 96         | 206        | 218        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 25         | 18         | 18         | 17         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 206        | 173        | 152        | 186        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 60         | 55         | 80         | 44         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 291        | 246        | 250        | 247        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,95       | 2,64       | 1,30       | 0,82       |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,83       | 7,43       | 8,08       | 8,28       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 335 835 kronor. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna med 8% från mars 2024 samt kommer höja avgifterna med 5% från mars 2025.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 14 820 000        | -                                            | -                               | 14 820 000        |
| Fond, yttre underhåll | 966 456           | -                                            | 24 775                          | 991 231           |
| Balanserat resultat   | 2 018 284         | -201 658                                     | -24 775                         | 1 791 851         |
| Årets resultat        | -201 658          | 201 658                                      | -7 605                          | -7 605            |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>17 603 082</b> | <b>0</b>                                     | <b>-7 605</b>                   | <b>17 595 477</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 791 851        |
| Årets resultat      | -7 605           |
| <b>Totalt</b>       | <b>1 784 246</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 171 369          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -30 375          |
| Balanseras i ny räkning              | 1 643 252        |
|                                      | <b>1 784 246</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 240 919         | 2 067 836         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 259             | 232 902           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 246 178</b>  | <b>2 300 738</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 033 781        | -1 452 232        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -164 341          | -210 736          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -127 918          | -93 526           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -343 440          | -343 440          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 669 480</b> | <b>-2 099 934</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>576 698</b>    | <b>200 804</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 14 453            | 2 835             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |               | -598 756          | -405 297          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-584 303</b>   | <b>-402 462</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-7 605</b>     | <b>-201 658</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-7 605</b>     | <b>-201 658</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 31 625 440        | 31 958 080        |
| Markanläggningar                              | 12  | 43 200            | 54 000            |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>31 668 640</b> | <b>32 012 080</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>31 668 640</b> | <b>32 012 080</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 10 507            | 5 783             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 11 705            | 12 147            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 101 682           | 308 697           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>123 894</b>    | <b>326 627</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 462 752         | 922 563           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 462 752</b>  | <b>922 563</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 586 646</b>  | <b>1 249 190</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>33 255 286</b> | <b>33 261 270</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 14 820 000        | 14 820 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 991 231           | 966 456           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>15 811 231</b> | <b>15 786 456</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 1 791 851         | 2 018 284         |
| Årets resultat                               |     | -7 605            | -201 658          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 784 246</b>  | <b>1 816 626</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>17 595 477</b> | <b>17 603 082</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 0                 | 5 685 504         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>5 685 504</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 15 173 514        | 9 488 010         |
| Leverantörsskulder                           |     | 60 075            | 80 704            |
| Skatteskulder                                |     | 3 548             | 4 922             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 56 968            | 41 026            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 365 704           | 358 022           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>15 659 809</b> | <b>9 972 684</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>33 255 286</b> | <b>33 261 270</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                 | 576 698          | 200 804          |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 343 440          | 343 440          |
|                                                                                 | <b>920 138</b>   | <b>544 244</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 14 453           | 2 835            |
| Erlagd ränta                                                                    | -618 801         | -350 206         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>315 790</b>   | <b>196 873</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 202 733          | -223 752         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 21 666           | 92 021           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>540 189</b>   | <b>65 141</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | 0                | -396 700         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>-396 700</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>540 189</b>   | <b>-331 559</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>922 563</b>   | <b>1 254 121</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 462 752</b> | <b>922 563</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Fenix i Enköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Byggnad                                  | 100 år   |
| Om- och tillbyggnader före 2014          | 20-50 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5 år     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 625 195 (625 195) kronor.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING   | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 220 528        | 2 043 216        |
| Hysesintäkter, p-platser | 13 680           | 13 980           |
| Övriga intäkter          | 120              | 180              |
| Pantförskrivningsavgift  | 2 292            | 5 208            |
| Överlåtelseavgift        | 4 299            | 5 252            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 240 919</b> | <b>2 067 836</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2024         | 2023           |
|-------------------------------|--------------|----------------|
| Vidarefakturerering           | 5 259        | 0              |
| Övriga intäkter               | -0           | -1             |
| Försäkringsersättning         | 0            | 232 902        |
| <b>Summa</b>                  | <b>5 259</b> | <b>232 902</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL                   | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerering extern                 | 5 259          | 0              |
| Fastighetsskötsel                          | 23 862         | 39 135         |
| Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal | 30 661         | 28 893         |
| Yttre skötsel                              | 72 625         | 135 216        |
| <b>Summa</b>                               | <b>132 407</b> | <b>203 244</b> |

| NOT 5, REPARATIONER | 2024          | 2023           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Reparationer        | 19 729        | 401 669        |
| <b>Summa</b>        | <b>19 729</b> | <b>401 669</b> |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Planerat underhåll         | 30 375        | 75 225        |
| <b>Summa</b>               | <b>30 375</b> | <b>75 225</b> |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 56 298         | 41 512         |
| Uppvärmning                 | 465 583        | 389 743        |
| Vatten                      | 135 130        | 123 007        |
| Sophämtning                 | 53 116         | 62 468         |
| <b>Summa</b>                | <b>710 127</b> | <b>616 730</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 82 463         | 74 061         |
| Självrisker                   | 0              | 24 100         |
| Fastighetsskatt               | 58 680         | 57 204         |
| <b>Summa</b>                  | <b>141 143</b> | <b>155 365</b> |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 34 666         | 72 101         |
| Juridiska kostnader             | 0              | 5 625          |
| Övriga förvaltningskostnader    | 18 923         | 23 777         |
| Revisionsarvoden                | 21 625         | 20 000         |
| Ekonomisk förvaltning           | 82 536         | 79 256         |
| Överlåtelsekostnad              | 4 299          | 5 252          |
| Pantsättningskostnad            | 2 292          | 4 725          |
| <b>Summa</b>                    | <b>164 341</b> | <b>210 736</b> |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2024           | 2023          |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 102 500        | 75 000        |
| Sociala avgifter          | 25 418         | 18 526        |
| <b>Summa</b>              | <b>127 918</b> | <b>93 526</b> |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 38 500 000        | 38 500 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>38 500 000</b> | <b>38 500 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 541 920        | -6 209 280        |
| Årets avskrivning                             | -332 640          | -332 640          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 874 560</b> | <b>-6 541 920</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>31 625 440</b> | <b>31 958 080</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 900 000</i>  | <i>4 900 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 31 000 000        | 31 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 7 200 000         | 7 200 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>38 200 000</b> | <b>38 200 000</b> |

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 262 313         | 262 313         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>262 313</b>  | <b>262 313</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -208 313        | -197 513        |
| Årets avskrivning                             | -10 800         | -10 800         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-219 113</b> | <b>-208 313</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>43 200</b>   | <b>54 000</b>   |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 28 300         | 28 300         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>28 300</b>  | <b>28 300</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -28 300        | -28 300        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-28 300</b> | <b>-28 300</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 11 705        | 12 147        |
| <b>Summa</b>              | <b>11 705</b> | <b>12 147</b> |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 983            | 213 699        |
| Försäkringspremier                                  | 80 065         | 75 184         |
| Förvaltning                                         | 20 634         | 19 814         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>101 682</b> | <b>308 697</b> |

| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2025-07-17               | 3,53 %                  | 5 821 504           | 5 821 504           |
| Nordea                                 | 2025-08-19               | 3,22 %                  | 3 182 781           | 3 182 781           |
| Nordea                                 | 2025-08-19               | 3,22 %                  | 3 073 552           | 3 073 552           |
| Nordea                                 | 2025-10-20               | 3,44 %                  | 3 095 677           | 3 095 677           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>15 173 514</b>   | <b>15 173 514</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 15 173 514          | 9 488 010           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 173 514 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 918          | 3 479          |
| El                                                  | 6 353          | 4 269          |
| Uppvärmning                                         | 52 925         | 48 593         |
| Utgiftsräntor                                       | 87 012         | 107 057        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 188 496        | 174 624        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 21 000         | 20 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>365 704</b> | <b>358 022</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 23 780 000 | 23 780 000 |

## Underskrifter

Enköping, 2025-4-24

Ort och datum



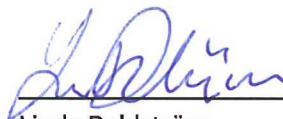
Calle Söderberg  
Ordförande



Ebba Ehlén  
Styrelseledamot



Inger Johansson  
Styrelseledamot



Linda Dahlström  
Styrelseledamot



Nina Hagen  
Styrelseledamot



Sara Gulin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30



KPMG AB  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Fenix i Enköping, org. nr 769610-6629

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fenix i Enköping för år 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Fenix i Enköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö 2025-04-30

KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor