



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen BoKlok Lundabacken

 Sparande 345 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 10 374 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 245 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 123 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
345 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 374 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
245 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 123 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Lundabacken i Kumla med säte i Kumla org.nr. 769615-1435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skytteln 1	2007-01-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Avtal för tv/bredband finns med Telia. Avtal för administrativ förvaltning finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med PG Bygg & Allservice och HSB Östergötland gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Vinterväghållning har Maskinringen tagit hand om.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 962
Totalt 30 objekt		1 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 12 st 3 rok.

På fastigheten finns 30 bostadslägenheter fördelade på 6 byggnader med adress Lundabacken 1, 3, 5 A-F och 2, 4 6 A-D, Kumla.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Bengtsson	Ordförande	2023-07-05	
Åke Moberg	Ledamot	2019-07-23	
Magnus Ericsson	Ledamot	2022-10-05	
Martin Henriksson	Ledamot	2021-06-28	
Kristina Törnqvist	Suppleant	2022-10-05	
Gerth Gunnar Fredriksson	Suppleant	2024-06-27	
Eva Lindh	Suppleant	2023-07-05	2024-06-27
Pia Kankainen	Suppleant	2022-10-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Bengtsson, Martin Henriksson, Magnus Ericsson, Kristina Törnqvist och Pia Kankainen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Moberg, Leif Bengtsson och Martin Henriksson.

Revisorer har varit: Åsa Axell BoRevision med Theodor Lönnman som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Åke Moberg och Magnus Ericsson (sammankallande) och boende i hus 1 och hus 2, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19 på gräsplanen mellan hus tre och fem. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Föreningen höll extrastämma 2024-01-14 på gården i hus ett. På extrastämman behandlades frågan om nya normalstadgar. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-12.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god. Utvecklingen av månadsavgifterna de närmaste åren kommer att styras beroende på utvecklingen av räntan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Byte av samtliga termostater tillhörande radiatorer
2018	Delar av kulvertsystem har bytts ut
2018	Spolning samtliga stammar
2020	Målning av fasader samt byte rötskadat virke
2022	Målning och reparation av balkonger

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av trappor på loftgångarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Medlemmarna har erhållit information via mail samt fysiskt via Lundabladet.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Under året har föreningen annordnat två städdagar, då vi tar hand om vår utemiljö samt gemensamma delar av husen. Detta för att vi gemensamt ska kunna hålla våra kostnader nere istället för att tjänsterna skulle få köpas in.

Sysslor som vi sköter själva i husen är bland annat klippning av häckar och rensning av rabatter samt oljning och skötsel av utvändiga trall. Styrelsen tycker det är viktigt att vi hjälps åt med dessa sysslor. Detta gör att vi kan hålla nere månadsavgiften i föreningen. Föreningen gör också en gemensam insats mot miljön genom att aktivt sopsortera.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	345	297	393	397	397
Skuldsättning, kr/kvm	10 374	10 505	10 635	10 765	10 896
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 374	10 505	10 635	10 765	10 896
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	245	235	211	221	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	1 093	994	984	970
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 126	1 099	1 002	989	982
Nettoomsättning, tkr	2 209	2 156	1 965	1 940	1 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	13	42	186	-269
Soliditet, %	40	39	39	39	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

(I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten och bredband. Hushållsel tillkommer).

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 894 500	0	0	12 894 500
Underhållsfond, kr	1 283 559	0	264 125	1 547 684
S:a bundet eget kapital, kr	14 178 059	0	264 125	14 442 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-430 400	12 860	-264 125	-681 666
Årets resultat, kr	12 860	-12 860	74 210	74 210
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-417 540	0	-189 915	-607 456
S:a eget kapital, kr	13 760 519	0	74 210	13 834 728

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 875 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-417 541
Årets resultat, kr	74 210
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-607 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-607 456
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 208 788	2 156 276
Summa Rörelseintäkter		2 208 788	2 156 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-898 355	-933 328
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 367	-34 312
Personalkostnader	Not 5	-53 931	-55 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-570 535	-570 535
Summa Rörelsekostnader		-1 547 188	-1 593 514
Rörelseresultat		661 600	562 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	79 436	57 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-666 826	-607 062
Summa Finansiella poster		-587 390	-549 903
Resultat efter finansiella poster		74 210	12 860
Resultat före skatt		74 210	12 860
Årets resultat		74 210	12 860

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 749 936	32 320 471
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 749 936	32 320 471
Summa Anläggningstillgångar		31 749 936	32 320 471

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 235 836	968 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 370	90 388
Summa Kortfristiga fordringar		1 325 206	1 058 660

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 559 462	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 559 462	1 500 000

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	0	750
Summa Kassa och bank		0	750

Summa Omsättningstillgångar		2 884 668	2 559 410
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		34 634 604	34 879 880
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 894 500	12 894 500
Fond för yttre underhåll	1 547 684	1 283 559
Summa Bundet eget kapital	14 442 184	14 178 059

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-681 666	-430 400
Årets resultat	74 210	12 860
Summa Ansamlad förlust	-607 455	-417 541

Summa Eget kapital	13 834 729	13 760 518
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 354 639	20 610 367
Leverantörsskulder		56 933	127 201
Skatteskulder		3 074	1 844
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	26 987	11 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	358 242	368 790
Summa Kortfristiga skulder		20 799 875	21 119 362

Summa Skulder	20 799 875	21 119 362
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	34 634 604	34 879 880
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	661 600	562 762
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	570 535	570 535
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	570 535	570 535
Erhållen ränta	82 983	57 159
Erlagd ränta	-661 090	-607 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	654 029	583 394
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 252	-31 068
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 495	102 677
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-74 747	71 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 282	655 003
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-255 728	-255 728
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255 728	-255 728
Årets kassaflöde	323 554	399 275
Likvida medel vid årets början	2 450 616	2 051 341
Likvida medel vid årets slut	2 774 170	2 450 616

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsår 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	17-112 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 198 772	2 145 168
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	5 200	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	5 400
	Övriga primära intäkter	4 816	5 708
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 208 788	2 156 276
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 208 788	2 156 276
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-68 389	-69 262
	Snö och halk-bekämpning	-13 910	-51 796
	Reparationer	-5 888	-35 339
	Planerat underhåll	-31 875	0
	Försäkringsskador	0	-29 825
	El	-57 402	-51 052
	Uppvärmning	-319 074	-315 084
	Vatten	-103 366	-94 156
	Sophämtning	-60 694	-50 270
	Fastighetsförsäkring	-80 221	-70 454
	Kabel-TV och bredband	-47 685	-47 710
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 900	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-60 951	-70 710
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-898 355	-933 328
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-370	-4 525
	Administrationskostnader	-4 964	-10 992
	Extern revision	-17 375	-15 250
	Föreningsverksamhet	-858	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-3 545
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 367	-34 312
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 000	-45 000
	Sociala avgifter	-8 624	-9 684
	Övriga personalkostnader	-307	-654
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-53 931	-55 338

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-536 271	-536 271
	Avskrivning på markanläggning	-34 264	-34 264
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-570 535	-570 535
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	23 870	37 882
	Ränteintäkter placeringar	55 165	18 929
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	401	348
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	79 436	57 159
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-666 826	-607 062
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-666 826	-607 062

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 774 375	32 774 375
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 950 000	3 950 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	667 501	667 501
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 391 876	37 391 876
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 071 405	-4 500 870
	Årets avskrivningar	-570 535	-570 535
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 641 940	-5 071 405
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 749 936	32 320 471
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 334 000	3 334 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 934 000	26 934 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 059 500	22 059 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 059 500	22 059 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 214 708	949 866
	Övriga fordringar	21 128	18 405
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 235 836	968 271
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	0	750
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	750

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,3%	2025-01-02	933 454	0
Stadshypotek AB	2,82%	2025-12-01	9 606 062	150 000
Stadshypotek AB	4,3%	2025-02-04	9 815 123	105 728
			20 354 639	255 728
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 354 639	
Kortfristig del			20 354 639	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Källskatt			22 124	11 100
Övriga kortfristiga skulder			4 863	60
<i>Summa Övriga skulder</i>			26 987	11 160

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			183 839	178 060
Upplupna räntekostnader			97 286	91 550
Övriga upplupna kostnader			77 117	99 180
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			358 242	368 790

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Lundabacken, org.nr. 769615–1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Lundabacken för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Lundabacken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Lundabacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:29:07



ÅKE MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 22:44:06



MAGNUS ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:12:53



MARTIN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:21:32



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:40:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Lundabacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:40:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.