

Årsredovisning

Brf BoKlok Skutan
769632-0873



Styrelsen för Brf BoKlok Skutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bärstad 1:176 i Hammarö kommun består av tre byggnader totalt 26 lägenheter i två våningar. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök, ca 55 m²

8 st 3 rum och kök, ca 72 m²

14 st 4 rum och kök, ca 85m²

Den totala boytan är ca 1 986 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Tillägg för bostadsrättshavare ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2017. Värdeår 2017.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en upprättad 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2074. Snittkostnaden för underhållet under perioden är 545 425 kr per år från och med 2025.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick om snö- och halkbekämpning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sara Barthelsson	Ledamot	Ordförande
August Eriksson	Ledamot	
André Forkeus	Ledamot	
Johan Lichterman	Ledamot	
Nikki Vikström	Ledamot	
Mikael Nilsson	Suppleant	
Elin Spets Ramberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Peter Rosengren, Lorka Revision AB	Ordinarie
KPMG	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-18.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Servitut, ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV, värme, vatten och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7,5% från och med 1/6 -2024. Genomsnittlig årsavgift är 795 kr per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 4%.

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår 2017 (2018-2032).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 682	1 536	1 469	1 446
Resultat efter finansiella poster	43	47	-110	-36
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	796	762	689	680
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,2	91,5	92,5	93,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 509	11 213	11 415	11 616
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 509	11 213	11 415	11 616
Räntekänslighet (%)	13,2	15,5	16,6	17,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	309	318	236	258
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	197	252	189
Balansomslutning	58 213	59 415	59 804	60 378
Soliditet (%)	63,4	62,0	61,6	61,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	36 710 000	379 792	-275 122	46 539	36 861 209
Disposition av föregående års resultat			46 539	-46 539	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		60 000	-60 000		0
Årets resultat				43 106	43 106
Eget kapital 2024-12-31	36 710 000	439 792	-288 583	43 106	36 904 315

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-288 583
Årets resultat	43 106
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-245 477

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-305 477
Att balansera i ny räkning	-245 477

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 681 651	1 536 456
Övriga rörelseintäkter		32 738	31 325
Summa rörelseintäkter		1 714 389	1 567 781
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-658 329	-650 621
Övriga externa kostnader	4	-147 089	-78 902
Personalkostnader och arvoden	5	-65 709	-65 710
Avskrivningar	6, 7	-553 246	-553 246
Summa rörelsekostnader		-1 424 373	-1 348 479
Resultat före finansiella poster		290 016	219 302
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 336	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 246	-172 779
Summa finansiella poster		-246 910	-172 763
Resultat efter finansiella poster		43 106	46 539
Årets resultat		43 106	46 539

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 384 052	57 915 165
Byggnadsinventarier	7	33 554	55 686
Summa materiella anläggningstillgångar		57 417 606	57 970 851
Summa anläggningstillgångar		57 417 606	57 970 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 790	36 604
Summa kortfristiga fordringar		134 790	37 500
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		660 294	1 406 153
Summa kassa och bank		660 294	1 406 153
Summa omsättningstillgångar		795 084	1 443 653
SUMMA TILLGÅNGAR		58 212 690	59 414 504

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		36 710 000	36 710 000
Fond för yttre underhåll		439 792	379 792
Summa bundet eget kapital		37 149 792	37 089 792

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-288 583	-275 122
Årets resultat		43 106	46 539
Summa fritt eget kapital		-245 477	-228 583

Summa eget kapital		36 904 315	36 861 209
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	11 350 000	15 870 000
Summa långfristiga skulder		11 350 000	15 870 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	9 520 000	6 400 000
Leverantörsskulder		226 488	51 811
Övriga skulder		0	1 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	211 887	229 732
Summa kortfristiga skulder		9 958 375	6 683 295

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 212 690	59 414 504
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		43 106	46 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		553 246	553 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		596 352	599 785
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-97 290	-8 716
Förändring av leverantörsskulder		174 677	-385
Förändring av kortfristiga skulder		-19 599	-36 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		654 140	554 607
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-745 860	154 607
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 406 153	1 251 546
Likvida medel vid årets slut		660 293	1 406 153

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

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

Fordringar

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

Fastighetslån

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

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

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

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

Räntekänslighet

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

Sparande per kvadratmeter

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

Energikostnad per kvadratmeter

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 580 351	1 433 996
Hyrer bilplats & garage	101 300	102 460
Summa	1 681 651	1 536 456

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, bolag	0	5 177
Filter, ventilation och OVK	53 242	23 663
Reparation och underhåll	17 372	31 248
Självrisk	26 200	0
El	200 254	223 496
Vatten och avlopp	183 908	168 148
Renhållning	29 571	30 603
Snöröjning & sandning	21 700	27 049
Fastighetsförsäkring	35 039	34 705
Kabel-TV	81 437	79 163
Trädgård och växter	199	3 637
Övriga driftskostnader	9 407	23 733
Summa	658 329	650 622

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	9 875	8 875
Förvaltningskostnader avt	41 132	38 782
Konsultkostnader	58 346	0
Förvaltningskostnader bes	37 736	31 244
Summa	147 089	78 901

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 709	15 710
Summa	65 709	65 710

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 452 235	-2 921 122
Årets avskrivningar	-531 113	-531 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 983 348	-3 452 235
Utgående redovisat värde	57 384 052	57 915 165
Taxeringsvärde Bärstad 1:176		
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	2 483 000	2 483 000
Summa	27 483 000	27 483 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	49 127 914	49 659 027
Bokfört värde mark	8 256 138	8 256 138
Summa	57 384 052	57 915 165

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	110 663	110 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 663	110 663
Ingående avskrivningar	-54 976	-32 843
Årets avskrivningar	-22 133	-22 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 109	-54 976
Utgående redovisat värde	33 554	55 687

Byggnadsinventarier avser installation elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel		0
Fastighetsförsäkring	11 891	11 257
Kabel-TV & bredband	8 867	9 059
Ekonomisk förvaltning	11 760	11 408
Ränta, amortering	101 804	0
Övrigt	467	4 880
Summa	134 789	36 604

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,53	2027-06-16	1 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,85	2026-06-17	200 000	6 550 000
Stadshypotek	0,91	2025-07-30	200 000	9 320 000
Totalt			1 400 000	20 870 000
Avgår kortfristig del				-9 520 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				11 350 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 400 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 18 870 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	0	28 245
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	137 912	119 745
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	32 800	32 800
El och renhållning	32 874	32 359
Snöröjning och halkbekämpning	0	8 524
Övrigt	300	60
Summa	211 886	229 733

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 720 000	24 720 000
Summa	24 720 000	24 720 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hammarö

Sara Barthelson
Ordförande

André Forkeus
Ledamot

August Eriksson
Ledamot

Johan Lichterman
Ledamot

Nikki Vikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2025



Brf BoKlok Skutan för 20240101-
20241231.pdf
(758994 byte)
SHA-512: 8e4a2df58a896fac859d0f75e60702c6d7d2b
26ae686689bd135c608c187e297d430cc41cf75cf881bc
f077a75c70a81c1e5f8f203b20c04955b843555b695f8

Underskrifter

2025-02-24 15:10:08 (CET)



Sara Barthelson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 12:03:12 (CET)



André Dan Forkeus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 15:02:00 (CET)



August Erikson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-01 17:27:42 (CET)



Johan Jakob Lichterman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-04 18:51:02 (CET)



Nikki Vikström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 06:56:58 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

31ee05eb1192189bbe2a7cc64d0970281e81cf69bf4002c1c27ec959f0448a428cfca43ebc5215a9485a84ba18d13c5b8a7e8f8d25c5f9d231d9edbc6bb71f



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.