



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen BoKlok Eden i Borlänge

 Sparande 112 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 10 646 kr/kvm
 Räntekänslighet 15 %	 Energikostnad 35 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 734 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
112 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

Föreningen har ingen investerings- eller underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 646 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
15 %

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
35 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

Nyckeltalet är ej representativt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel.

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
734 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

Nyckeltalet är lågt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel.

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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Eden i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769634-0574 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är provatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nygårdarna 14:204 i Borlänge kommun med adress Lindstigen 1-16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nygårdarna 14:204	2017-02-27	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 872
Totalt 16 objekt		1 872

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nujin Stenberg Hajo	Ordförande
Malin Fahlström	Ledamot
Tommy Berglund	Ledamot
Andreas Spång	Ledamot
Gabriella Andersson	Ledamot
Patric Lindgren	Suppleant
Ann Sahrin Hammar	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Nujin Stenberg Hajo, Malin Fahlström, Tommy Berglund, Andreas Spång, Gabriella Andersson samt suppleanterna Patric Lindgren och Ann Sahrin Hammar.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Fahlström och Nujin Stenberg Hajo.

Revisorer har varit: Adam Eriksson Levd, KPMG AB, auktoriserad revisor vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Erlands och Sara Skoglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +16%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

I slutet av 2023 villkorsändrades ett av föreningens lån till en betydligt högre ränta vilket påverkar föreningens resultat.

Twisten med en tidigare boende avseende en skada i lägenhet är nu avslutad. Föreningen har erhållit återbetalning.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ny avfallshantering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	112	16	66	252	258
Skuldsättning, kr/kvm	10 646	10 784	10 849	11 068	11 344
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 646	10 784	10 849	11 068	11 344
Räntekänslighet, %	15	18	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	35	31	27	28	26
Årsavgifter, kr/kvm	734	588	538	538	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	807	657	548	550	531
Nettoomsättning, tkr	1 379	1 125	1 025	1 023	987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-310	-489	-410	-49	-32
Soliditet, %	62	62	62	62	62

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). Nyckeltalet är ej representativt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet är lågt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna, men också av höjda räntekostnader (vid villkorsändringen september 2023). Avskrivningarna motsvarar inte utbetalningarna (amortering), varför underskottet inte till lika stor del påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 137 967 kr detta trots den övriga intäkt från tvisten. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m². Till följd av detta beslutade föreningen att höja avgiften 2025-01-01 med +7,5%.

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	33 970 000	0	0	33 970 000
Underhållsfond, kr	280 800	0	56 160	336 960
S:a bundet eget kapital, kr	34 250 800	0	56 160	34 306 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-544 715	-489 025	-56 160	-1 089 900
Årets resultat, kr	-489 025	489 025	-310 079	-310 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 033 740	0	-366 239	-1 399 979
S:a eget kapital, kr	33 217 060	0	-310 079	32 906 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 160 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 033 740
Årets resultat, kr	-310 079
Reservation till underhållsfond, kr	-56 160
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 399 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 399 979
------------------------------------	-------------------

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	1 378 641	1 124 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 891	105 835
Summa Rörelseintäkter		1 510 532	1 230 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-293 187	-295 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 397	-48 480
Personalkostnader	Not 6	-26 282	-32 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-519 142	-519 142
Summa Rörelsekostnader		-859 008	-895 457
Rörelseresultat		651 524	335 059
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 619	2 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-966 222	-826 805
Summa Finansiella poster		-961 603	-824 084
Resultat efter finansiella poster		-310 079	-489 025
Resultat före skatt		-310 079	-489 025
Årets resultat		-310 079	-489 025

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	52 879 667	53 385 667
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 493	17 635
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 884 160	53 403 302
Summa Anläggningstillgångar		52 884 160	53 403 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	121 072	258 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 029	12 743
Summa Kortfristiga fordringar		135 100	270 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	0	903
Summa Kassa och bank		0	903
Summa Omsättningstillgångar		135 100	271 701
Summa Tillgångar		53 019 260	53 675 003

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 970 000	33 970 000
Fond för yttre underhåll	336 960	280 800
Summa Bundet eget kapital	34 306 960	34 250 800
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 089 900	-544 715
Årets resultat	-310 079	-489 025
Summa Ansamlad förlust	-1 399 979	-1 033 740
Summa Eget kapital	32 906 981	33 217 060
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1419 717 135	19 762 872
Summa Långfristiga skulder	19 717 135	19 762 872
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	212 360	424 720
Leverantörsskulder	8 198	27 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15174 586	242 869
Summa Kortfristiga skulder	395 144	695 071
Summa Skulder	20 112 279	20 457 943
Summa Eget kapital och skulder	53 019 260	53 675 003

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	651 524	335 059
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	519 142	519 142
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	519 142	519 142
Erhållen ränta	4 619	2 721
Erlagd ränta	-966 222	-761 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 063	95 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 366	73 700
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-87 567	-468 978
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-88 933	-395 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 130	-299 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-258 097	-120 886
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 097	-120 886
Årets kassaflöde	-137 967	-420 322
Likvida medel vid årets början	255 161	675 484
Likvida medel vid årets slut	117 195	255 161

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat- och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 347 705	1 100 675
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (vatten)	26 067	20 333
	Övriga primära intäkter	4 869	3 673
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 378 641	1 124 681
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 378 641	1 124 681

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	29 471	103 723
	Övriga sekundära intäkter, 2024 ersättning tvist, 2023 elstöd	102 420	2 112
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	131 891	105 835
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-48 634	-49 008
	Snö och halk-bekämpning	-37 842	-60 902
	Reparationer	-12 470	-8 272
	Försäkringsskador	0	-1 438
	El	-10 015	-11 001
	Vatten	-56 434	-46 421
	Sophämtning	-38 444	-26 886
	Fastighetsförsäkring	-40 766	-37 070
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 583	-54 660
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-293 187	-295 659
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 695	-16 680
	Extern revision	-12 500	-12 625
	Konsultkostnader	0	-4 250
	Övriga förvaltningskostnader	-4 202	-14 926
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-20 397	-48 480
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 999	-20 000
	Sociala avgifter	-6 283	-6 284
	Övriga personalkostnader	0	-5 892
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-26 282	-32 176

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-506 000	-506 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 142	-13 142
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-519 142	-519 142
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 540	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	79	2 721
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 619	2 721
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-966 141	-817 915
	Övriga räntekostnader	-81	-8 890
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-966 222	-826 805
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 600 000	50 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 000 000	56 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 614 333	-2 108 333
	Årets avskrivningar	-506 000	-506 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 120 333	-2 614 333
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 879 667	53 385 667
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 240 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 528 000	5 088 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 768 000	24 288 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 060 000	22 060 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 060 000	22 060 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	65 712	65 712
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 712	65 712
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-48 077	-34 935
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-13 142	-13 142
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 219	-48 077
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	4 493	17 635
---------------------------------	--------------	---------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	117 195	254 259
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	3 877	3 797
-------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	121 072	258 056
--------------------------------	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto	0	903
-----------	---	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	0	903
-----------------------------	----------	------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,87%	2026-09-30	5 845 635	147 060
Stadshypotek AB	4,78%	2027-09-30	7 024 980	35 888
Stadshypotek AB	4,8%	2028-09-30	7 058 880	29 412
			19 929 495	212 360

Långfristig del	19 717 135
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	212 360
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	212 360
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	212 360
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	849 440
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,81%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	95 625	108 856
	Upplupna räntekostnader	56 471	85 061
	Övriga upplupna kostnader	22 490	48 952
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	174 586	242 869

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 Eden i Borlänge, org. nr 769634-0574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Eden i Borlänge 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 uppger, 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. Risker 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 de 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 Eden i Borlänge för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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.

Borlänge det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Adam Eriksson Levdr

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

NUJIN STENBERG HAJO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:02:15



ANDREAS SPÅNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:51:05



TOMMY BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:45:25



MALIN FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:32:24



GABRIELLA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:24:06



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:04:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:06:26



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.