



ÅRSREDOVISNING 2024

BoKlok Travbanan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BoKlok Travbanan med säte i Gävle org.nr. 769638-2071 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 108:29	2020-11-23	2021

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 076
69	P-platser	0

Totalt 137 objekt **4 076**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 32 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Sätra GA:16	G:A		68 / 128	Köryta, Undercentral, Stam för släck- och dagvattenanläggning, Inkommande vattenledning, Plank mot gävletravet och spillvattenledning

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nicklas Åkerlund	Ordförande
Mats Blomkvist	Ledamot
Birgitta Hemlin	Ledamot
Anders Lindberg	Ledamot
Dennis Alm Lindqvist	Ledamot
Stefan Utby	Suppleant
Jonathan Fredriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicklas Åkerlund, Mats Blomkvist, Dennis Alm (ledamöter), Stefan Utby och Jonathan Fredriksson suppleanter. Birgitta Hemlin valde att i januari 2025 att kliva av sitt uppdrag och vid ett konstituerande möte valdes då Anders Lindberg till vice ordf. fram till årstämman. Stefan Utby valdes till ledamot under samma period..

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nicklas Åkerlund och Anders Lindberg.

Revisorer har varit: Elvedin Music, Malmö Revison & Rådgivning AB, vald av föreningen. Tove Eismar utsedd ekonom av HSB.

Valberedning har varit: Rolande Norgren och Marlene Norlin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-24 och då valdes ny revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

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 2023-11-21.

Under hösten anordnades en städdag med bland annat korvgrillning (med väldigt bra uppslutning).

Vi har satt upp extra nummerskyltar på fasaden för att det ska bli lättare att hitta till respektive huskropp.

Under hösten har vi även bygg nya entrétag på hus 10 och 14 samt byggt ett materielförråd på innergården där vi förvarar snöslunga och arbetsredskap.

Dagvattenbrunnar är felpacerade. Dessa kommer att åtgärdas enligt garanti (är ännu inte åtgärdat).

Belysningspollare har vid flertalet gånger blivit påkörda utanför hus 10. Dessa har lagats i omgångar. Det har även förekommit

kortslutningar av elen i flertalet belysningspollare under årets gång vilket har täckts av garanti.

Inbrott i förråd har förekommit på grund av en förlorad lägenhetsnyckel. Översyn av låssystemet genomfördes i december 2023 samt januari 2024.

Vi har sagt upp skötselavtalet med HSB och nu arvoderar vi Mats Blomkvist för arbetet med start 1 jan 2025. Gävle Travet sköter vår snöröjning från 1 jan 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Tätning mellan takstolarna på vinden saknas. Vi har felanmält till Boklok och de ska åtgärda detta under våren 2025. Boklok ska även åtgärda dagvattenbrunnar och planteringar under våren 2025.

Årtal	Åtgärd
2023	I oktober förbättringsmålades delar av husen enligt garanti. I November genomfördes 2-års besiktning.
2024	Entrétak på hus 10 och 12 samt ett förråd på innergården har uppförts under året.

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

Inga åtgärder planerade förutom eventuella garantijobb fram till slutet av 2026 då garantin upphör. Vi planerar att olja våra loftgångar/entréer under 2025.

Årtal	Åtgärd
2025	Oljning av entréer och loftgångar

Oljningen kommer att genomföras av oss medlemmar vid ett överenskommet datum i sommar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	297	197	301	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 295	12 454	12 614	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 295	12 454	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	16	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	158	183	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	910	759	697	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	997	892	800	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 064	3 569	3 262	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	-391	34	0	0
Soliditet, %	68	67	67	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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 främst på de höga avskrivningskostnaderna pga att det är en nybyggd förening.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 409 160 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 297 kr/m2.

Skuldsättningen är relativt hög då de är en nybyggd förening dock är soliditeten fortfarande hög, 68%, vilket fortfarande visar på att föreningen finansieras till stor del av egna medlemsinstaser i förhållande till lån.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	107 480 000	0	0	107 480 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	64 023	0	75 864	139 887
S:a bundet eget kapital, kr	107 544 023	0	75 864	107 619 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-274 234	-391 049	-75 864	-741 147
Årets resultat, kr	-391 049	391 049	-47 809	-47 809
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-665 283	0	-123 673	-788 956
S:a eget kapital, kr	106 878 740	0	-47 809	106 830 931

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 361 kr samt ianspråktagande skett med 63 497 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	-665 283
Årets resultat, kr	-47 809
Reservation till underhållsfond, kr	-139 361
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 497
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-788 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-788 956

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 063 984	3 569 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68 012
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 063 984	3 637 122
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 505 153	-1 384 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 873	-184 900
Personalkostnader	Not 6	-89 154	-95 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 196 155	-1 194 850
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 984 335	-2 859 136
RÖRELSERESULTAT		1 079 649	777 986
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 124	2 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 132 582	-1 171 825
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 127 459	-1 169 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 809	-391 049
ÅRETS RESULTAT		-47 809	-391 049



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	155 913 657	156 796 588
Summa materiella anläggningstillgångar		155 913 657	156 796 588
Summa anläggningstillgångar		155 913 657	156 796 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 151	1 804
Övriga fordringar	Not 9	1 897 749	1 435 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	163 315	179 972
Summa kortfristiga fordringar		2 070 215	1 617 698
Kassa och bank	Not 11	55 004	53 801
Summa kassa och bank		55 004	53 801
Summa omsättningstillgångar		2 125 219	1 671 499
SUMMA TILLGÅNGAR		158 038 877	158 468 086



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	107 480 000	107 480 000
Fond för yttre underhåll	139 887	64 023
<i>Summa bundet eget kapital</i>	107 619 887	107 544 023
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-741 147	-274 234
Årets resultat	-47 809	-391 049
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-788 956	-665 283
Summa eget kapital	106 830 931	106 878 740
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 32 974 512	16 704 192
<i>Summa långfristiga skulder</i>	32 974 512	16 704 192
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 138 064	34 059 192
Leverantörsskulder	429 145	166 891
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 146 371	121 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 519 854	537 302
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	18 233 434	34 885 154
Summa skulder	51 207 946	51 589 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	158 038 877	158 468 086



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 079 649	777 986
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 196 155	1 194 850
	2 275 805	1 972 836
Erhållen ränta	5 124	2 790
Erlagd ränta	-1 138 713	-1 167 016
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 142 215	808 610
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 594	-93 973
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	275 539	77 871
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 409 160	792 507
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-313 225	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-313 225	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-650 808	-650 808
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-650 808	-650 808
ÅRETS KASSAFLÖDE	445 127	141 699
Likvida medel vid årets början	1 392 556	1 250 857
Likvida medel vid årets slut	1 837 683	1 392 557
	445 127	141 699

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 557 280	3 093 168
Årsavgift el	153 043	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	316 800	317 200
Konsumtionsavgift el	0	141 497
Försäljning egenproducerad el	6 348	7 981
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 919	9 264
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 594	-1
	4 063 984	3 569 110

I årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	68 012
	0	68 012

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-62 482	-48 095
El	-217 683	-255 371
Uppvärmning	-259 045	-238 658
Vatten	-183 652	-151 949
Renhållning	-99 356	-121 744
TV, bredband, iptelefoni	-191 364	-191 517
Serviceavtal	-60 550	-51 133
Hissar serviceavtal & besiktning	-32 331	-31 286
Förvaltningskostnader	-262 861	-224 967
Försäkringar	-65 073	-62 252
Periodiskt underhåll	-63 497	0
Övriga driftskostnader	-7 259	-7 404
	-1 505 153	-1 384 375

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll OVK och filterbyte	-63 497	0
	-63 497	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-33 500	-32 931
Övriga förvaltningskostnader	-122 098	-119 625
Kostnader överlåtelse och panter	-20 218	-11 551
Föreningsverksamhet	-3 821	0
Förbrukningsinventarier	-14 236	-20 792
	-193 873	-184 900

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 000	-74 000
Övriga personalkostnader	0	-941
Sociala avgifter	-21 154	-20 070
	-89 154	-95 011

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 194 850	-1 194 850
Markanläggningar	-1 305	0
	-1 196 155	-1 194 850

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 485 000	119 485 000
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Årets investering markanläggning, förrådsbyggnad	313 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 798 225	159 485 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 688 413	-1 493 563
Årets avskrivningar byggnader	-1 194 850	-1 194 850
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 305	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 884 568	-2 688 413

Utgående redovisat värde

155 913 657 156 796 588

Redovisade värden byggnader	115 601 738	116 796 588
Redovisade värden mark	40 000 000	40 000 000
Redovisade värden markanläggningar	311 920	0

Fastighetsbeteckning: Sättra 108:29

Taxeringsvärde	Värdeår 2021	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		55 000 000	13 200 000	68 200 000	68 200 000
		55 000 000	13 200 000	68 200 000	68 200 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	52 065 000	52 065 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	52 065 000	52 065 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 782 679	1 338 755
Skattekonto	98 913	82 697
Övriga fordringar	16 157	14 469
	1 897 749	1 435 921

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	52 023	47 732
Förutbetalad kostnad Lund Science	32 322	28 536
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 455	4 455
Förutbetalad kostnad Lås- och nyckel i Gävle AB	23 375	23 375
Förutbetalad HSB Södra Norrland	30 041	70 844
Förutbetalad Our Living	13 770	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 329	5 030
	163 315	179 972

Not 11 KASSA OCH BANK

Danske Bank	55 004	53 801
	55 004	53 801

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,30%	2026-12-30	16 704 192	216 936
Danske Bank	2,63%	2025-12-30	16 704 192	216 936
Danske Bank	2,63%	2025-12-30	16 704 192	216 936
			50 112 576	650 808
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 487 256
Nästa års amortering av långfristig skuld				216 936
Lån som ska konverteras inom ett år				33 408 384
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				33 625 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 603 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				46 858 536

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	146 371	121 769
	146 371	121 769

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	34 000	34 000
Upplupna sociala avgifter	10 683	10 683
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 941	99 161
Upplupna räntekostnader	3 032	9 163
Upplupen revision	29 750	25 000
Upplupen snö och sand	6 438	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	360 010	352 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 240
	519 854	537 301

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Lindberg.....
Birgitta Hemlin.....
Dennis Alm Lindqvist.....
Mats Blomkvist.....
Nicklas Åkerlund

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

Revisor vald vid extrastämma
Elvedin Music, Malmö Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Travbanan
Org.nr. 769638-2071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Travbanan för år 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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, förfalskning, avsiktlig 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elvedin Music
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

NICKLAS ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 07:32:30



MATS BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:23:14



ANDERS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:29:45



DENNIS ALM LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:01:45



BIRGITTA HEMLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:46:30



ELVEDIN EDDIE MUSIC

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:24:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELVEDIN EDDIE MUSIC

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:25:21



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.