



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Flinta

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Enköping kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el och varmvatten.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gånsta 3:15	2021	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt fördelat på 8 huskroppar i 2 våningsplan. Värdeår 2023.

2 rum och kök	14 st	
3 rum och kök	20 st	
4 rum och kök	14 st	
	48 st	
P-platser	60 st	
Total bostadsarea uppgår till	3 400	kvm

### Styrelsens sammansättning

Tobias Plamboeck	Ordförande
Hans Thorsén	Styrelseledamot
Kristina Hasslefalk	Styrelseledamot
Per-Åke Svärd	Styrelseledamot

### Valberedning

Katarina Bengtsdotter  
Agnes Rusz

### Firmateckning

Bostadsrättsföreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

### Revisorer

Johan Dahl    Auktoriserad revisor    Kvadrat Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

### Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte filter FTX-aggregat

2023 ● Byte filter FTX-aggregat

### Planerade underhåll

2025 ● Byte filter FTX-aggregat  
Oljning trätrall  
Oljning avbärrarplank

2026 ● Byte filter FTX-aggregat  
OVK

2027 ● Oljning trätrall  
Byte filter FTX-aggregat  
Oljning avbärrarplank

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Individuell mätning av el och varmvatte	Lund Science
Sophantering	Vafab miljö
Vatten och avlopp	Enköping kommun
Elavtal	E.on / Energiförsäljning Sv
Snöröjning	Chambubbles AB
Markskötsel, jour	HSB Boservice i Uppland AB

## Övrig verksamhetsinformation

### Verksamheten under året

Året började med avslutning av 2023 och sammanställning av årsredovisning samt förberedelser för stämma. Under början av våren reviderades och skickade uppdaterade ordningsregler och här sades även avtalet på HSB upp. Under sommaren och början av hösten la styrelsen tid på att få grep om vad som var påbörjat men ej slutfört under våren och gå igenom stämmobesluten och titta på hur dessa skall aktualiseras.

Vidare letade styrelsen efter nytt företag att avtala om snöröjning med. Under hösten har Gånsta hus tidigare BRF boklok Ambra påbörjat inflyttning i anslutningen till föreningen vilken har skapat ett antal olika friktioner som styrelsen har påbörjat analysera och hitta åtgärder till bland annat parkeringar och sopkärl. Under hela året har styrelsen hanterat en stor mängd olika felanmälningar samt medlemsförfrågningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var det 52 st och vid räkenskapsårets slut var det 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 st. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 515 595	1 909 428	-	-
Resultat efter fin. poster	-711 961	-410 814	-	-
Soliditet (%)	67	68	4	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	959	1 067	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	95	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 795	12 845	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 795	12 845	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	133	79	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	175	-	-
Räntekänslighet (%)	13,3	12,56	-	-

2024 är första hela räkenskapsåret för föreningen.

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

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el och vatten (totalt 214 786 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust för 2024 avser uteslutande del av avskrivning, och det löpande kassaflödet är tillräckligt för föreningens löpande utgifter. I föreningens ekonomiska plan från 2022 beskrivs underskott som väntat. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjligheter att ta upp nya lån vid större investeringar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	92 830 000	-	-	92 830 000
Fond, yttre underhåll	0	-	153 000	153 000
Balanserat resultat	0	-410 814	-153 000	-563 814
Årets resultat	-410 814	410 814	-711 961	-711 961
<b>Eget kapital</b>	<b>92 419 186</b>	<b>0</b>	<b>-711 961</b>	<b>91 707 225</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-410 814
Årets resultat	-711 961
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 275 775</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 275 775</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 515 595	1 910 707
Övriga rörelseintäkter	3	0	32 680
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 515 595</b>	<b>1 943 387</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-887 819	-442 350
Övriga externa kostnader	8	-251 198	-81 609
Personalkostnader	9	-105 133	-58 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 584	-679 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 409 734</b>	<b>-1 262 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 105 861</b>	<b>680 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 659	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 827 481	-1 091 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 817 823</b>	<b>-1 091 401</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-711 961</b>	<b>-410 814</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-711 961</b>	<b>-410 814</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	134 691 255	135 856 839
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 691 255</b>	<b>135 856 839</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>134 691 255</b>	<b>135 856 839</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		68 208	128 708
Övriga fordringar	12	1 165 778	198 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 085	66 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 266 071</b>	<b>393 211</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		35 826	577 865
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>35 826</b>	<b>577 865</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 301 896</b>	<b>971 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 993 151</b>	<b>136 827 915</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		92 830 000	92 830 000
Fond för yttre underhåll		153 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 983 000</b>	<b>92 830 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-563 814	0
Årets resultat		-711 961	-410 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 275 775</b>	<b>-410 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 707 225</b>	<b>92 419 186</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 445 550	28 947 116
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 445 550</b>	<b>28 947 116</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	29 059 148	14 725 630
Leverantörsskulder		64 394	116 806
Skatteskulder		30 044	130 968
Övriga kortfristiga skulder		131 631	1 395
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	555 159	486 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 840 376</b>	<b>15 461 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 993 151</b>	<b>136 827 915</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 105 861</b>	<b>680 588</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 165 584	679 931
	<b>2 271 445</b>	<b>1 360 519</b>
Erhållen ränta	9 659	28
Erlagd ränta	-1 848 124	-1 091 430
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>432 980</b>	<b>269 117</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 953	5 474 521
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 888	-202 467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 821</b>	<b>5 541 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-19 536 770
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-19 536 770</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	88 099 000
Upptagna lån	0	43 672 746
Amortering av lån	-168 048	-117 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-168 048</b>	<b>14 771 746</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>407 773</b>	<b>776 147</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>776 147</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 183 920</b>	<b>776 147</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el och varmvatten. Intäkterna definieras som årsavgift.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	ca 1 %
---------	--------

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 031 104	1 738 368
Extra årsavgifter	13 112	0
Hysesintäkter p-plats	213 777	86 719
Vatten	-1 244	0
Vatten, moms	0	12 247
Varmvatten, moms	39 005	0
El	-5 938	591
El, moms	182 963	63 478
Elintäkter laddstolpe moms	34 956	8 084
Intäkter solel, moms	4	0
Parkering	1 525	1 150
Påminnelseavgift	600	60
Andrahandsuthyrning	5 730	0
Öres- och kronutjämning	1	10
<b>Summa</b>	<b>3 515 595</b>	<b>1 910 707</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	32 680
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>32 680</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	85 627	17 125
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 339	1 304
Serviceavtal	19 173	18 080
Förbrukningsmaterial	1 168	0
<b>Summa</b>	<b>129 307</b>	<b>36 509</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	45 390	39 552
<b>Summa</b>	<b>45 390</b>	<b>39 552</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	412 300	193 825
Vatten	173 805	103 986
Sophämtning/renhållning	72 846	38 311
<b>Summa</b>	<b>658 951</b>	<b>336 121</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 171	30 168
<b>Summa</b>	<b>54 171</b>	<b>30 168</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	0
Juridiska åtgärder	34 888	0
Inkassokostnader	925	0
Revisionsarvoden extern revisor	52 145	12 500
Förvaltningsarvode enl avtal	50 191	30 751
Korttidsinventarier	0	5 048
Administration	111 204	33 310
<b>Summa</b>	<b>251 198</b>	<b>81 609</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	25 133	13 909
<b>Summa</b>	<b>105 133</b>	<b>58 909</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 827 435	1 091 429
Dröjsmålsränta	46	0
<b>Summa</b>	<b>1 827 481</b>	<b>1 091 429</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	136 536 770	32 000 000
Årets inköp	0	104 536 770
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>136 536 770</b>	<b>136 536 770</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-679 931	0
Årets avskrivning	-1 165 584	-679 931
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 845 515</b>	<b>-679 931</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>134 691 255</b>	<b>135 856 839</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	2 836 000
Taxeringsvärde mark	4 675 000	4 675 000
<b>Summa</b>	<b>45 675 000</b>	<b>7 511 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	29	28
Klientmedel	0	198 282
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6	0
Övriga kortfristiga fordringar	17 648	0
Transaktionskonto	351 437	0
Borgo räntekonto	796 658	0
<b>Summa</b>	<b>1 165 778</b>	<b>198 310</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 985	53 827
Förutbet försäkr premier	13 934	12 366
Upplupna intäkter	166	0
<b>Summa</b>	<b>32 085</b>	<b>66 193</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Danske Bank	2025-02-28	3,04 %	14 501 566	14 557 582
Danske Bank	2025-06-02	4,26 %	14 501 566	14 557 582
Danske Bank	2026-06-01	4,21 %	14 501 566	14 557 582
<b>Summa</b>			<b>43 504 698</b>	<b>43 672 746</b>
Varav kortfristig del			29 059 148	14 725 630

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 664 458 kr.

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

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	652	0
Uppl kostn el	56 787	0
Uppl kostn räntor	139 408	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	0
Uppl ränta bokslut	0	160 051
Förutbet hyror/avgifter	278 886	291 029
Övriga uppl kostn och förutb int	40 000	35 734
<b>Summa</b>	<b>555 159</b>	<b>486 814</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 756 770	43 756 770
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>43 756 770</b>	<b>43 756 770</b>

### NOT 17, ÖVRIGA SKATTEPLIKTIGA INTÄKTER

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till Okr.

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Enköping kommun

---

Hans Thorsén  
Styrelseledamot

---

Kristina Hasslefalk  
Styrelseledamot

---

Per-Åke Svärd  
Styrelseledamot

---

Tobias Plamboeck  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kvadrat Revision AB  
Johan Dahl  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

H1-TEyGAKgg

ENVELOPE ID:

HyaE1f0ylx-H1-TEyGAKgg

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Flinta, 769640-0436 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TOBIAS WILHELM AUGUST PLAMB OECK</b> plamboeckt@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:28 29.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.95
<b>2. HANS THORSÉN</b> hassethorsen@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:33 29.04.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.77
<b>3. KRISTINA HASSLEFALK</b> kristina.hasslefalk@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2025 01:23 03.05.2025 01:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.42.15
<b>4. PER-ÅKE SVÄRD</b> perakeswardh@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 18:49 02.05.2025 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.80.201
<b>5. Johan Olof Magnusson Dahl</b> johan.dahl@kvadratrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2025 08:06 05.05.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.134.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf BoKlok Flinta

Org.nr 769640-0436

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Flinta för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

### *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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Flinta för räkenskapsåret 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.

Stockholm (datum enligt digital signatur)

Kvadrat Revision AB

---

Johan Dahl  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

H1Q6Nyz0Jeg

ENVELOPE ID:

Hkx6E1z0ygl-H1Q6Nyz0Jeg

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2025 08:07 05.05.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.134.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed