



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bo Klok Idala

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUSSET 1	2003	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S & P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 512 kvm. Byggnadernas totalyta är 1512 kvm.

Styrelsens sammansättning

Laila Moberg	Ordförande
Åsa Enocksson	Styrelseledamot
Teddie Öhman	Styrelseledamot
Martina Svensson	Suppleant

Valberedning

Leif Raushed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Mats Anderberg Revisor Din Revisor på Hansa KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Fasadtvätt

Trappa

Vindskivor

2022 ● Målning av förråd och miljöstationer - Målning av miljöstationer och vissa förråd.

Spolning av avloppssystemet - Underhållsspolning i lägenheter.

2019-2022 ● Målning av fönster utvändigt - Klart samtliga hus under 2022

2016-2024 ● Service fläktssystem - Årlig kontroll av ventilationsaggregat inkl filterbyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 719 610	1 577 591	1 441 278	1 436 448
Resultat efter fin. poster	-1 625 389	-81 831	-82 234	212 820
Soliditet (%)	41	45	45	45
Yttre fond	1 279 833	966 573	653 313	607 313
Taxeringsvärde	26 114 000	26 114 000	26 114 000	19 980 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 131	1 040	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	91,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 957	9 009	9 062	9 115
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 957	9 009	9 062	9 115
Sparande per kvm totalyta, kr	123	104	197	299
Elkostnad per kvm totalyta, kr	357	389	328	245
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	27	25	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	394	417	353	272
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	4,06	1,93	-
Räntekänslighet (%)	7,92	8,66	-	-

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) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har underskott för räkenskapsåret. I förlusten ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 432 000	-	-	9 432 000
Fond, yttre underhåll	966 573	-	313 260	1 279 833
Balanserat resultat	928 953	-81 831	-313 260	533 861
Årets resultat	-81 831	81 831	-1 625 389	-1 625 389
Eget kapital	11 245 694	0	-1 625 389	9 620 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	847 121
Årets resultat	-1 625 389
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-313 260
Totalt	-1 091 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 279 833
Balanseras i ny räkning	188 305

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 719 610	1 577 591
Övriga rörelseintäkter	3	0	133 408
Summa rörelseintäkter		1 719 610	1 710 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 473 862	-929 762
Övriga externa kostnader	9	-91 824	-81 527
Personalkostnader	10	-59 138	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 992	-238 992
Summa rörelsekostnader		-2 863 816	-1 309 419
RÖRELSERESULTAT		-1 144 205	401 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91 900	71 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-573 084	-554 991
Summa finansiella poster		-481 184	-483 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 625 389	-81 831
ÅRETS RESULTAT		-1 625 389	-81 831

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	21 541 606	21 780 598
Summa materiella anläggningstillgångar		21 541 606	21 780 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 541 606	21 780 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 814	11 997
Övriga fordringar	13	666 407	897 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 641	13 811
Summa kortfristiga fordringar		723 862	923 593
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 345 504	2 513 971
Summa kassa och bank		1 345 504	2 513 971
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 069 366	3 437 564
SUMMA TILLGÅNGAR		23 610 972	25 218 162

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 432 000	9 432 000
Fond för yttre underhåll		1 279 833	966 573
Summa bundet eget kapital		10 711 833	10 398 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		533 861	928 953
Årets resultat		-1 625 389	-81 831
Summa fritt eget kapital		-1 091 528	847 121
SUMMA EGET KAPITAL		9 620 305	11 245 694
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 567 000
Summa långfristiga skulder		0	3 567 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 542 375	10 055 275
Leverantörsskulder		103 792	68 398
Skatteskulder		77 256	73 152
Övriga kortfristiga skulder		27 638	27 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	239 606	181 005
Summa kortfristiga skulder		13 990 667	10 405 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 610 972	25 218 162

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 144 205	401 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	238 992	238 992
	-905 213	640 572
Erhållen ränta	91 900	71 579
Erlagd ränta	-583 162	-544 138
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 396 475	168 014
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 599	-128 419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 177	-26 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 323 897	13 158
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	27
Amortering av lån	-79 900	-79 927
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-79 900	-79 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 403 797	-66 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 239 949	3 306 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 836 152	3 239 949

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bo Klok Idala 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 leverantörsfakturor. 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 bredband, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 638 208	1 500 576
Bredband	72 288	72 288
Pantsättningsavgift	573	2 100
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	1 372	0
Andrahandsuthyrning	5 736	1 314
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	1 719 610	1 577 591

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	133 891
Övriga intäkter	0	-483
Summa	0	133 408

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 010	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 875	9 496
Besiktningar	17 853	0
Myndighetstillsyn	2 668	2 558
Gårdkostnader	219	0
Gemensamma utrymmen	1 149	0
Snöröjning/sandning	0	8 438
Serviceavtal	0	4 500
Förbrukningsmaterial	7 757	2 138
Summa	81 531	27 130

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	0	19 875
Ventilation	30 151	15 448
Tak	0	33 750
Summa	30 151	69 073

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Husropp utvändigt	1 571 866	0
Summa	1 571 866	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	539 873	588 873
Vatten	56 072	41 234
Sophämtning/renhållning	47 462	43 890
Summa	643 407	673 997

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 923	39 634
Bredband	62 424	83 232
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Korr. fastighetsskatt	1 440	-1 440
Summa	146 907	159 562

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Tele- och datakommunikation	1 154	1 096
Juridiska åtgärder	0	7 975
Revisionsarvoden extern revisor	19 013	18 225
Fritids och trivselkostnader	370	0
Föreningskostnader	26 864	2 270
Förvaltningsarvode enl avtal	38 899	37 312
Överlåtelsekostnad	2 006	1 839
Pantsättningskostnad	860	3 152
Administration	2 289	721
Konsultkostnader	0	3 500
Bostadsrätterna Sverige	0	4 780
Summa	91 824	81 527

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	14 138	14 138
Summa	59 138	59 138

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	573 049	554 991
Kostnadsränta skatter och avgifter	35	0
Summa	573 084	554 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 357 846	25 357 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 357 846	25 357 846
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 577 248	-3 338 256
Årets avskrivning	-238 992	-238 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 816 240	-3 577 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 541 606	21 780 598
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 291 000</i>	<i>3 291 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark	4 914 000	4 914 000
Summa	26 114 000	26 114 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	175 759	171 807
Transaktionskonto	214 586	163 660
Borgo räntekonto	276 062	562 318
Summa	666 407	897 785

I Årsredovisningen för 2023 kategoriserades Transaktionskonto och Borgo räntekonto som Kassa och Bank. I Årsredovisningen för 2024 kategoriseras de som Övriga fordringar.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 780	0
Förutbet försäkr premier	15 053	13 811
Förutbet bredband	20 808	0
Summa	40 641	13 811

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,85 %	3 600 688	3 600 688
Swedbank	2025-02-28	3,99 %	3 360 304	3 412 304
Swedbank	2025-06-18	1,55 %	3 567 000	3 569 900
Swedbank	2025-03-28	4,05 %	3 014 383	3 039 383
Summa			13 542 375	13 622 275
Varav kortfristig del			13 542 375	10 055 275

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 142 875 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	190	0
Uppl kostn el	48 299	0
Uppl kostn räntor	39 377	49 455
Uppl kostn vatten	4 408	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 258	0
Förutbet hyror/avgifter	144 074	131 550
Summa	239 606	181 005

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 179 000	15 179 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 9% 2025-02-01. I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lund

Laila Moberg
Ordförande

Teddie Öhman
Styrelseledamot

Åsa Enocksson
Styrelseledamot

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

Din Revisor på Hansa KB
Mats Anderberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.06.2025 20:15

DOCUMENT ID:

rJu4kyAmgx

ENVELOPE ID:

BJwEJ1RQeg-rJu4kyAmgx

DOCUMENT NAME:

Brf Bo Klok Idala, 769609-9709 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

SHA-512:

733fd4bc7de62215d11779ee3a1d60969221141cad1c34b78bed4cca471ea8f27993b2ad7a073b43d9b2b207d4bd1b451e360a504b1849391f5716cd1a988183

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