

Brf BoKlok Ritorp
Org nr 769607-5873

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Henrik Borg Westerberg	Ordförande	2025
Charlotte Larsson	Ledamot	2026
Sandra Orozovic	Ledamot	2025
Elin Engström	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-08 och föreningens styrelse har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Till valberedning valdes Carina Bladh och Heléne Flygare.

Föreningsstämman bemyndigade styrelsen att ta ut 47 600 kr i styrelsearvode.

Föreningen förvärvade, enligt köpekontrakt, 2002-02-19 fastigheten Takymetern 1 Södertälje kommun. Fastigheten består av fyra stycken flerbostadshus med totalt 24 bostadsrätter fördelade enligt följande:

10 st	2 rum och kök	varav 8 st á 50 m ² och 2 st á 63 m ²
7 st	3 rum och kök	varav 6 st á 63 m ² och 1 st á 76 m ²
7 st	4 rum och kök	á 76 m ²

Nybyggnadsår 2002, värdeår 2002.

Total boyta 1 513 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2025. Enligt underhållsplanen är avsättningsnivån till fonden 220 tkr. I budgetarbetet beslutade styrelsen om en avsättningsnivån till fonden om 303 tkr utifrån föreningens bedömda sparandebehov. Extra avsättning sker om 83 tkr utöver stadgebunden avsättning.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med G:ssons Trädgårdsentreprenad AB avseende vinterväghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 % inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 081 232	1 858 777	1 689 139	1 641 747
Resultat efter finansiella poster	kr	224 750	-749 796	-126 491	-493 887
Soliditet	%	31	30	32	32
Likviditet	%	320	255	259	301
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 199	1 016	932	932
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 318	1 176	1 074	
Skuldsättning per kvm	kr	8 930	9 020	9 196	9 391
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 930	9 020	9 196	9 391
Energikostnad per kvm	kr	303	352	364	277
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,5	8,9	9,9	10,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,8	7,7	8,6	
Sparande per kvm	kr	414	130	214	348
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,81	90,60	96,20	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	6 032 000	579 422	34 994	-749 796
Reservering till yttre fond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-544 863	544 863	
Balansering av föregående års resultat			-749 796	749 796
Årets resultat				<u>224 750</u>
Belopp vid årets utgång	6 032 000	254 559	-389 938	224 750

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-389 939
Årets resultat	224 750
	-165 189

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	220 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra	83 000
I ny räkning balanseras	-468 189
	-165 189

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	224 750
Dispositioner	-303 000
Årets resultat efter dispositioner	-78 250

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	557 559
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 081 232

1 858 777

Övriga rörelseintäkter

0

104 398

Summa rörelseintäkter

2 081 232

1 963 175

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-987 221

-1 385 121

Periodiskt underhåll

5

0

-544 863

Övriga externa kostnader

6

-107 011

-115 930

Arvoden och personalkostnader

7

-62 555

-62 555

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-402 301

-402 301

Summa rörelsekostnader

-1 559 088

-2 510 770

Rörelseresultat

522 144

-547 595

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

59 677

51 331

Räntekostnader

-357 071

-253 532

Summa finansiella poster

-297 394

-202 201

Resultat efter finansiella poster

224 750

-749 796

Årets resultat

224 750

-749 796

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

224 750

-749 796

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

544 863

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-303 000

-220 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-78 250

-424 933

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

18 268 392

18 670 693

Summa materiella anläggningstillgångar

18 268 392

18 670 693

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

18 270 792

18 673 093

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 299

1 299

Övriga fordringar

10

2 618

51 688

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 426

128 843

Klientmedel i SHB

1 766 719

1 028 971

Summa kortfristiga fordringar

1 786 062

1 210 801

Summa omsättningstillgångar

1 786 062

1 210 801

Summa tillgångar

20 056 854

19 883 894

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

6 032 000
254 559

6 032 000
579 422

Summa bundet eget kapital

6 286 559

6 611 422

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-389 938
224 750

34 994
-749 796

Summa fritt eget kapital

-165 188

-714 802

Summa eget kapital

6 121 371

5 896 620

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

8 963 320

7 878 460

Summa långfristiga skulder

8 963 320

7 878 460

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11, 12

13

4 548 460
0
3 821
56 014
363 868

5 769 320
69 606
2 837
1 491
265 560

Summa kortfristiga skulder

4 972 163

6 108 814

Summa eget kapital och skulder

20 056 854

19 883 894

Kassaflödesanalys

2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	522 145	-547 596
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	402 301	402 301

Utdelning	33 600	33 600
Erhållen ränta	26 077	17 731
Erlagd ränta	-357 071	-253 532

	627 052	-347 496
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	162 488	-13 544
Ökning/minskning leverantörsskulder	-69 606	-32 045
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	153 815	-86 756

Kassaflöde från den löpande verksamheten	873 749	-479 841
---	----------------	-----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-21 630
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-21 630
---	----------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-136 000	-265 281
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 000	-265 281
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	737 749	-766 752
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 028 971	1 795 723
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 766 719	1 028 971
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år	t.o.m. år 2064
Bergvärmepump	30 år	t.o.m. år 2041
Laddstolpar	15 år	t.o.m. år 2035

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 813 440	1 536 864
Årsavgifter elavgifter	97 132	158 461
Årsavgifter bredband	83 520	83 230
Hyror parkering	67 200	63 200
Övrig momspliktig intäkt (El-laddboxar)	15 468	24 044
Övriga intäkter	12 072	2 778
Brutto	2 088 832	1 868 577
Övriga vakanser hyresförluster	-7 600	-9 800
Summa nettoomsättning	2 081 232	1 858 777

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	78 165	2 897
Reparationer, löpande underhåll	160 953	555 138
Elavgifter	115 265	201 496
Uppvärmning	229 529	240 548
Vatten och avlopp	113 310	89 869
Renhållning	40 492	51 496
Försäkringar	113 538	108 905
Kabel-TV / Internet	83 724	83 716
Övriga fastighetskostnader	13 125	12 921
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 120	38 136
Summa driftskostnader	987 221	1 385 122

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ventilation	0	103 313
Fasadunderhåll	0	61 428
Värmepump	0	293 751
Stomme	0	34 654
Brandskydd	0	51 717
Summa periodiskt underhåll	0	544 863

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	854	6 304
Kontorsmaterial	0	785
Revision	22 100	21 250
Föreningsmöten	9 539	11 540
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 530	50 445
Övriga förvaltningskostnader	21 388	25 006
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	107 011	115 930

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	47 600	47 600
Sociala kostnader	14 955	14 955
Summa arvoden, personalkostnader	<u>62 555</u>	<u>62 555</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	25 994	17 595
Övriga ränteintäkter	83	136
Utdelning MBF	33 600	33 600
Summa finansiella intäkter	<u>59 677</u>	<u>51 331</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 544 272	21 522 642
Inköp/Aktiveringar	0	21 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 544 272	21 544 272
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 873 579	-5 471 278
Årets avskrivningar	-402 301	-402 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 275 880	-5 873 579
Utgående planenligt värde	<u>15 268 392</u>	<u>15 670 693</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
Utgående planenligt värde	3 000 000	3 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>18 268 392</u>	<u>18 670 693</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark	4 538 000	4 538 000
	24 338 000	24 338 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 338 000	24 338 000
	24 338 000	24 338 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	2 243	2 190
Övriga fordringar	375	49 498
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 618</u>	<u>51 688</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,61	2025-02-25	1 590 901
Nordea Hypotek	2,74	2027-11-17	4 549 260
Nordea Hypotek	2,65	2026-11-18	4 549 260
Nordea Hypotek	2,63	2025-11-28	2 822 359
Summa skulder till kreditinstitut			13 511 780
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-135 200
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 413 260
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 963 320
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 835 780

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	17 618 000	17 618 000
Summa ställda säkerheter	17 618 000	17 618 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till andelshavare (elavräkning)	56 014	1 491
Summa övriga kortfristiga skulder	56 014	1 491

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Henrik Borg Westerberg
Ordförande

Charlotte Larsson

Sandra Orozovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

HENRIK BORG WESTBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-21 10:51:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Westerberg

Henrik Borg Westberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.225.57.151

SANDRA OROZOVIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-21 09:14:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANDRA OROZOVIC

Sandra Orozovic

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.83.55

CHARLOTTE LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-21 09:12:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Charlotte Larsson

Charlotte Larsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.224.69.37

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 14:18:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.94