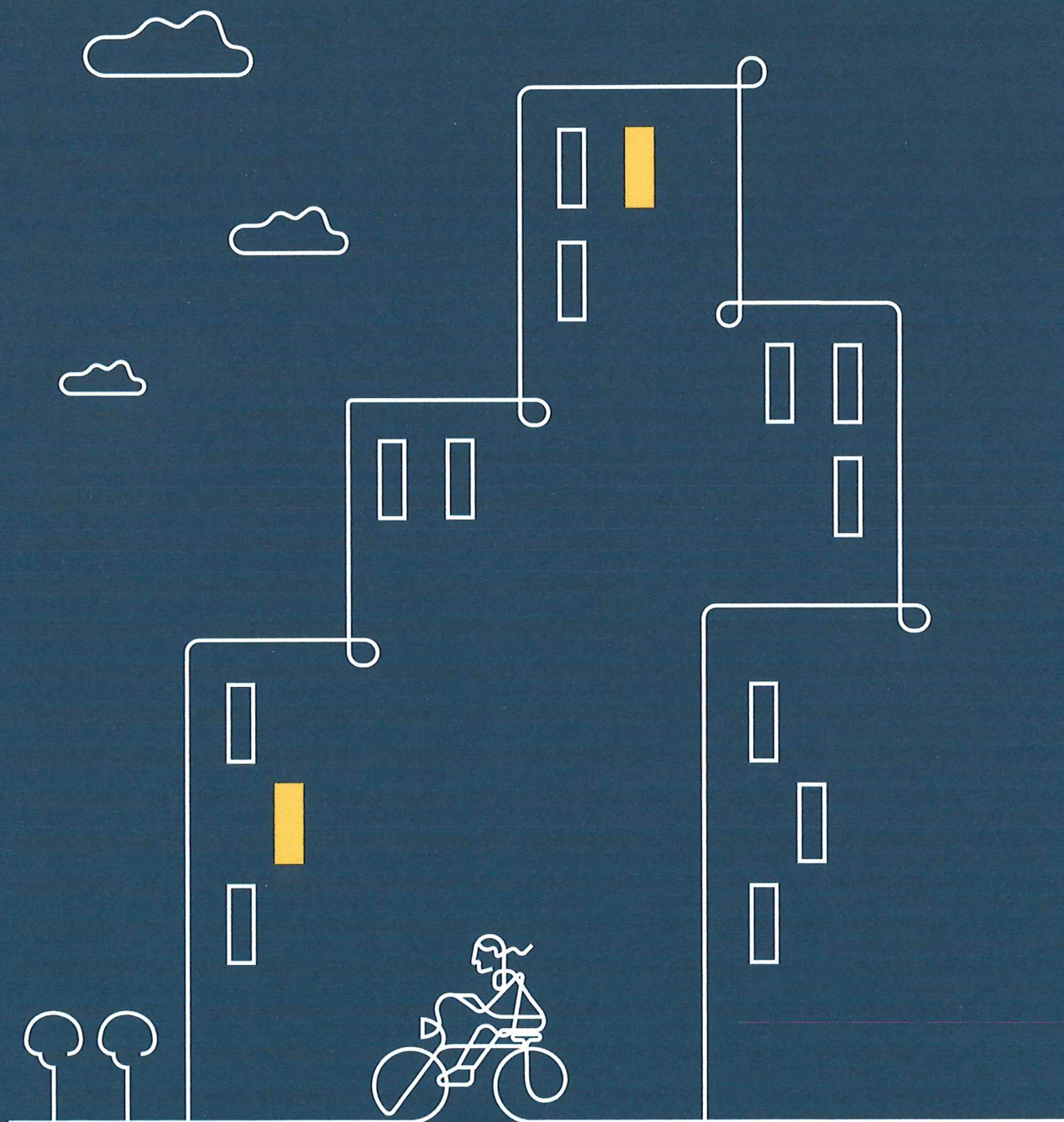




Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Stöpplaren

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 Nykvarn Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-22 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
Stöpplaren 4	2014	Nykvarn

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

Fastigheten består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 348 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 348 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Östling	Ordförande
Emelie Linde	Styrelseledamot
Thomas Andersson	Styrelseledamot
Björn Karlsson	Suppleant
Lillemor Söderqvist	Suppleant

Valberedning

Utgörs av styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Yvonne Ohlin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2025 • Rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Telge Nät AB
Elnät	Telge Nät AB
Elhandel	Energiförsäljning Sverige
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Kabel-TV och bredband	Telia Sverige AB
Renhållning	Nykvarns kommun
Fastighetsjour	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året så har föreningen haft ett vattenläckage.

Föreningen har också utfört OVK mätning samt spolat alla stammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes i samband med årsskiftet.

Förändringar i avtal

Ny entreprenör som vi samarbetar med gällande laddstolpar är Skårebo istället för Telge energi som inte hanterar den tjänsten längre.

Övriga uppgifter

I Övrigt har vi haft 2 st städdagar.

Även ett inköp av en ny gräsklippare till föreningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 830 750	2 675 124	2 356 222	2 301 192
Resultat efter fin. poster	-104 741	-42 950	17 321	345 440
Soliditet (%)	70	70	69	68
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	761	698	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	94,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 157	8 323	8 728	8 893
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 157	8 323	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	228	246	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	111	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	182	-	-
Räntekänslighet (%)	10,12	11	-	-

Nettoomsättning - innefattar från 2024 samtliga intäkter. År 2023 och tidigare endast årsavgift bostad samt hyresintäkter p-plats.

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 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen av byggnad, underskottet är dock lägre än förväntat.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde.

Styrelsen ser årligen över nivån av årsavgifterna och inför året gjordes en höjning med 6 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 420 000	-	-	65 420 000
Fond, yttre underhåll	847 020	28 623	100 440	976 083
Balanserat resultat	-1 507 328	-71 573	-100 440	-1 679 341
Årets resultat	-42 950	42 950	-104 741	-104 741
Eget kapital	64 716 742	0	-104 741	64 612 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 578 901
Årets resultat	-104 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 440
Totalt	-1 784 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	84 045
Balanseras i ny räkning	-1 700 037

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	2 830 750	2 677 710
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 410
Summa rörelseintäkter		2 830 750	2 686 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 073 394	-1 148 988
Övriga externa kostnader	9	-112 223	-94 705
Personalkostnader	10	-68 608	-45 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 704	-784 764
Summa rörelsekostnader		-2 038 929	-2 073 844
RÖRELSERESULTAT		791 821	612 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		172	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-896 734	-655 308
Summa finansiella poster		-896 562	-655 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 741	-42 950
ÅRETS RESULTAT		-104 741	-42 950

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	90 777 222	91 545 882
Markanläggningar	13	433 122	449 166
Summa materiella anläggningstillgångar		91 210 344	91 995 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 210 344	91 995 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 083	16 307
Övriga fordringar	14	10 089	9 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 582	146 757
Summa kortfristiga fordringar		111 754	172 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 016 309	944 613
Summa kassa och bank		1 016 309	944 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 128 063	1 117 474
SUMMA TILLGÅNGAR		92 338 407	93 112 522

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 420 000	65 420 000
Fond för yttre underhåll		976 083	847 020
Summa bundet eget kapital		66 396 083	66 267 020
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 679 341	-1 507 328
Årets resultat		-104 741	-42 950
Summa ansamlad förlust		-1 784 082	-1 550 278
SUMMA EGET KAPITAL		64 612 001	64 716 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 427 482	27 310 250
Summa långfristiga skulder		12 427 482	27 310 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 882 768	554 712
Leverantörsskulder		105 365	293 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	310 791	237 240
Summa kortfristiga skulder		15 298 924	1 085 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 338 407	93 112 522

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	791 821	612 276
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	784 704	784 764
	1 576 525	1 397 040
Erhållen ränta	172	82
Erlagd ränta	-896 734	-655 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	679 963	741 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 107	-53 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114 662	132 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626 408	821 354
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-554 712	-1 354 712
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-554 712	-1 354 712
ÅRETS KASSAFLÖDE	71 696	-533 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	944 613	1 477 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 016 309	944 613

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Stöpplaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kabel-tv, 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:

Byggnad	0,5 - 7,69 %
Markanläggningar	3,33 %

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	2 699 280	2 546 424
Hysesintäkter p-plats	130 990	128 700
EI	0	2 106
Påminnelseavgift	480	480
Summa	2 830 750	2 677 710

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	8 410
Summa	0	8 410

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 688	28 208
Besiktningar	0	29 319
Serviceavtal	2 585	2 585
Summa	32 273	60 112

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	33 255	106 751
Summa	33 255	106 751

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	84 045	81 831
Summa	84 045	81 831

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
EI	56 189	53 240
Uppvärmning	413 216	371 020
Vatten	156 251	184 148
Sophämtning/renhållning	73 020	73 020
Summa	698 676	681 428

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 144	74 696
Kabel-TV	144 000	144 170
Summa	225 144	218 866

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Fritids och trivselkostnader	5 629	0
Förvaltningsarvode enl avtal	74 276	73 700
Administration	24 324	21 005
Konsultkostnader	7 994	0
Summa	112 223	94 705

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	46 637	38 700
Revisionsarvoden internrevisor	10 663	0
Arbetsgivaravgifter	11 308	6 687
Summa	68 608	45 387

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	895 601	655 293
Dröjsmålsränta	1 133	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	15
Summa	896 734	655 308

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 272 200	98 272 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 272 200	98 272 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 726 318	-5 957 596
Årets avskrivning	-768 660	-768 722
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 494 978	-6 726 318
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 777 222	91 545 882
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 400 000</i>	<i>21 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	72 200 000	72 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	481 250	481 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	481 250	481 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 084	-16 042
Årets avskrivning	-16 044	-16 042
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 128	-32 084
Utgående restvärde enligt plan	433 122	449 166

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 656	8 484
Övriga kortfristiga fordringar	1 433	1 313
Summa	10 089	9 797

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 585	58 804
Förutbet försäkr premier	92 997	87 953
Summa	95 582	146 757

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	4,06 %	5 397 855	5 647 875
Stadshypotek	2027-03-30	4,03 %	7 362 003	7 444 359
Stadshypotek	2025-03-30	1,43 %	6 870 745	7 010 725
Stadshypotek	2024-03-30	1,11 %		7 762 003
Stadshypotek	2025-03-30	4,34 %	7 679 647	
Summa			27 310 250	27 864 962
Varav kortfristig del			14 882 768	554 712

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 536 690 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	7 478	0
Uppl kostnad Värme	49 835	0
Förutbet hyror/avgifter	252 098	235 860
Övriga uppl kostn och förutb int	1 380	1 380
Summa	310 791	237 240

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 943 000	32 943 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	32 943 000	32 943 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning i samband med årskiftet.

Underskrifter

NgKraVn, 2025-05-10

Ort och datum

Johan Östling

Johan Östling
Ordförande

Emelie Linde

Emelie Linde
Styrelseledamot

Thomas Andersson

Thomas Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-10

Yvonne Ohlin

Yvonne Ohlin
Internrevisor

Revisionsberättelse

Jag, Yvonne Ohlin, är av Brf BoKlok Stöpplaren vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2024 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom många stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.

Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans - och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Nykvarn 2025-05-07



Yvonne Ohlin