

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

BRF Boklok Eklunden
Org nr: 769628-8724





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Eklunden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrberga 1:366 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 22 lägenheter i radhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Fågelbärsvägen 1-43 i Sturefors.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	22

Total bostadsarea 2 376 m²

Årets taxeringsvärde 46 948 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 734 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Öhgren	Ordförande	2025
Emelie Lindström	Ledamot	2025
Kent Sundvik	Ledamot	2025
Ivan Zarkov	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Krantz	Suppleant	2025
Alexander Dahlberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% från och med 2025-01-01. Innan dess höjdes avgifterna med 10 % 2023-09-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 573	1 431	1 330	1 305	1 255
Resultat efter finansiella poster*	36	11	89	89	33
Soliditet %*	59	59	59	59	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	662	602	560	549	528
Energikostnad kr/kvm*	3	3	3	2	2
Sparande kr/kvm*	236	225	258	258	235
Skuldsättning kr/kvm*	10 747	10 852	10 958	11 063	11 168
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 747	10 852	10 958	11 063	11 168
Räntekänslighet %*	16,2	18,0	19,6	20,1	21,1

* obligatoriska nyckeltal

Förtydligande avseende nyckeltal Energikostnad kr/kvm= varje bostadsrätt i föreningen betalar i stort sett sina egna energikostnader

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 900 000	891 000	-172 344	10 765
Disposition enl. årsstämmobeslut			10 765	-10 765
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				36 488
Vid årets slut	36 900 000	1 091 000	-361 579	36 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-161 579
Årets resultat	36 488
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Summa	-325 091

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 325 091**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 573 462	1 430 616
Övriga rörelseintäkter		4 588	10 394
Summa rörelseintäkter		1 578 050	1 441 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-271 410	-294 684
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 378	-75 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 100	-524 100
Summa rörelsekostnader		-877 888	-893 948
Rörelseresultat		700 163	547 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 909	11 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 584	-547 592
Summa finansiella poster		-663 675	-536 297
Resultat efter finansiella poster		36 488	10 765
Årets resultat		36 488	10 765



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	60 998 825	61 522 925
Summa materiella anläggningstillgångar		60 998 825	61 522 925
Summa anläggningstillgångar		60 998 825	61 522 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	0
Övriga fordringar		12 594	10 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	47 652	45 231
Summa kortfristiga fordringar		60 276	55 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 7	2 403 654	2 066 255
Summa kassa och bank		2 403 654	2 066 255
Summa omsättningstillgångar		2 463 930	2 121 825
Summa tillgångar		63 462 755	63 644 750



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	36 900 000	36 900 000
Fond för yttre underhåll	1 091 000	891 000
Summa bundet eget kapital	37 991 000	37 791 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-361 579	-172 344
Årets resultat	36 488	10 765
Summa fritt eget kapital	-325 091	-161 579
Summa eget kapital	37 665 909	37 629 421
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	17 985 180
Summa långfristiga skulder	17 985 180	25 535 180
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	7 550 000
Leverantörsskulder	0	6 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	261 666
Summa kortfristiga skulder	7 811 666	480 149
Summa eget kapital och skulder	63 462 755	63 644 750



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 573 462	1 430 616
Summa nettoomsättning	1 573 462	1 430 616

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Reparationer	-1 450	-21 507
Försäkringspremier	-47 841	-44 958
Kabel- och digital-TV	-73 326	-74 556
Serviceavtal	-28 792	-32 725
Obligatoriska besiktningar	0	-18 679
Snö- och halkbekämpning	-18 858	-21 863
Förbrukningsinventarier	-15 128	-5 524
Fastighetsel	-6 467	-8 288
Sophantering och återvinning	-67 774	-61 075
Förvaltningsarvode drift	-11 774	-5 509
Summa driftskostnader	-271 410	-294 684

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-60 854	-54 410
Lokalkostnader	-600	-520
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 969	-7 371
Bankkostnader	-2 381	-2 000
Övriga externa kostnader	-525	-1 239
Summa övriga externa kostnader	-82 378	-75 164



Not 5 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	52 410 000	52 410 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	65 410 000	65 410 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 410 000	65 410 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 887 075	-3 362 975
	-3 887 075	-3 362 975

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-524 100	-524 100
	-524 100	-524 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 411 175	-3 887 075
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	47 998 825	48 522 925
Mark	13 000 000	13 000 000

Taxeringsvärden

Småhus	46 948 000	41 734 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 646 000</i>	<i>30 338 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 302 000</i>	<i>11 396 000</i>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 320	26 899
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 332	18 332
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 652	45 231

Not 7 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Transaktionskonto	2 403 654	2 066 255
Summa kassa och bank	2 403 654	2 066 255



Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	25 535 180	25 785 180
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 550 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 985 180	25 535 180

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	5 842 590,00	0,00	125 000,00	5 717 590,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2026-03-30	5 842 590,00	0,00	125 000,00	5 717 590,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-03-30	7 300 000,00	0,00	0,00	7 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2028-03-30	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
Summa			25 785 180,00	0,00	250 000,00	25 535 180,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Det redovisas som kortfristig men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 250 000 kr årligen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	121 570	99 582
Upplupna kostnader för renhållning	5 537	5 174
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 559	119 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 666	223 974

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	28 510 000	28 510 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Sebastian Öhgren

Emelie Lindström

Kent Sundvik

Ivan Zarkov

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557536167446

Document

Årsredovisning BRF Eklunden 23-24 klar. pdf
Main document
16 pages
Initiated on 2025-01-09 13:55:49 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG)
Finalised on 2025-01-10 09:18:55 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG)
Riksbyggen
homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Sebastian Öhgren (SÖ)
s.ohgren@gmail.com
+46707172997



The name returned by Swedish BankID was "Karl Nils Sebastian Öhgren"
Signed 2025-01-09 18:16:29 CET (+0100)

Emelie Lindström (EL)
jensen.emelie@gmail.com
+46703726984



The name returned by Swedish BankID was "Emelie Helena Ulrika Lindström"
Signed 2025-01-09 20:05:25 CET (+0100)

Kent Sundvik (KS)
k.sundvik@gmail.com
+46722381378



The name returned by Swedish BankID was "Kent Peter Allan Sundvik"
Signed 2025-01-10 00:38:28 CET (+0100)

Ivan Zarkov (IZ)
ivan.zarkov@live.se
+46707589492



The name returned by Swedish BankID was "Ivan Simon Michel Zarkov"
Signed 2025-01-09 19:42:04 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557536167446

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"

Signed 2025-01-10 09:18:55 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

