

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

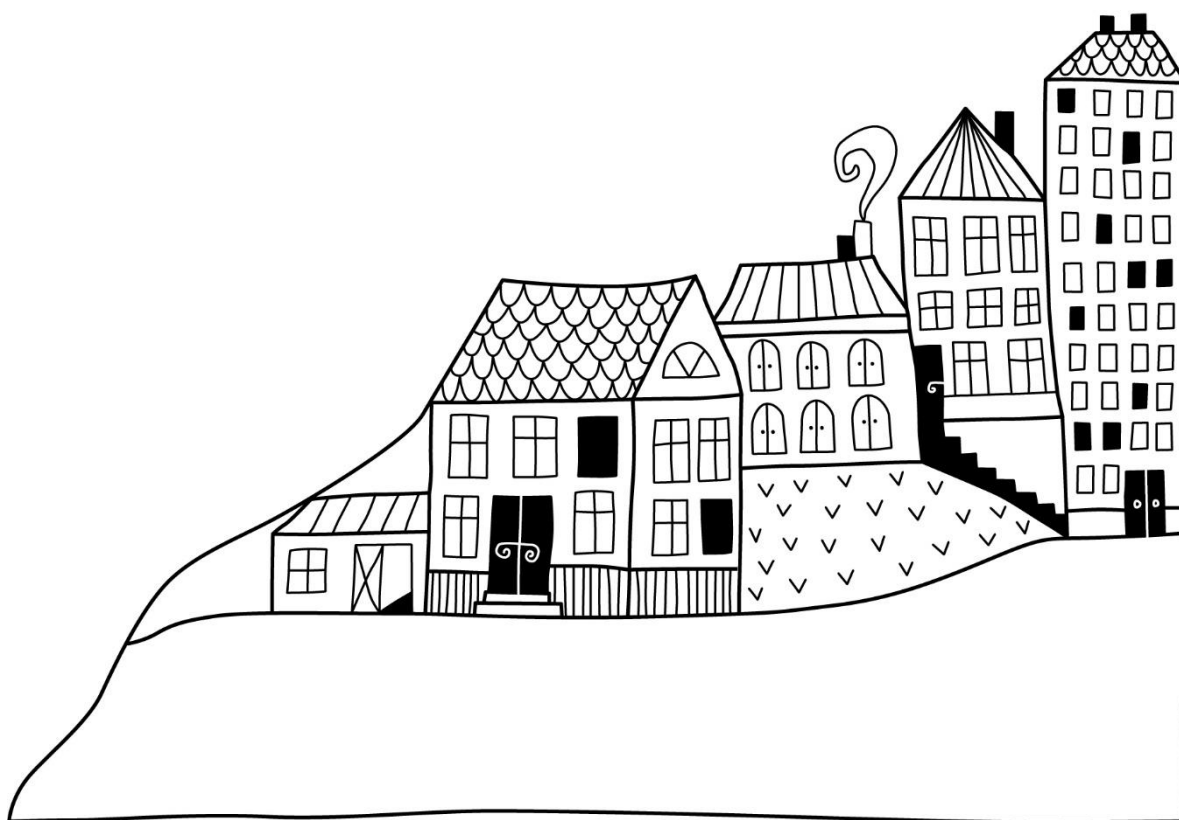
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista

Styrelsen har ordet



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Tomtebo 3 i Umeå får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre i jämförelse med föregående år, vilket beror främst på större underhållskostnader som belastade föregående års resultat.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. Föreningen amorterar kvartalsvis på lånen för att minska låneskulden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning dock positivt resultat före avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 95 % till 168 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 081 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollgudet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Skogsfruvägen 1-21 A (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	22
4 rum och kök	22

Dessutom tillkommer:

P-platser	
66 + 8	
Total tomtarea	16 861 m ²
Total bostadsarea	4 006 m ²
Årets taxeringsvärde	65 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 415 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och uppdaterades senast 2024-10-21.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 67 734 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 258 tkr (564 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 938 tkr (484 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (fasadbelysning, luftfilter ventilation)	31 793
Markytor (åtgärd brunnar/avlopp)	104 332



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Sundin	Ordförande	2025
Elisabet Klintebäck	Sekreterare	2026
Elisabeth Timgren	Vice ordförande	2026
Agneta Roslund	Ledamot	2025
Marianne Vall Larsson	Ledamot	2026
Erik Palmqvist	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Lipskog	Suppleant	2025
Eva Westling	Suppleant	2026
Ingmarie Bergqvist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2025
Insa Wemheuer	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Johansson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Tingström		2025
Ulrika Hed		2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 042 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.

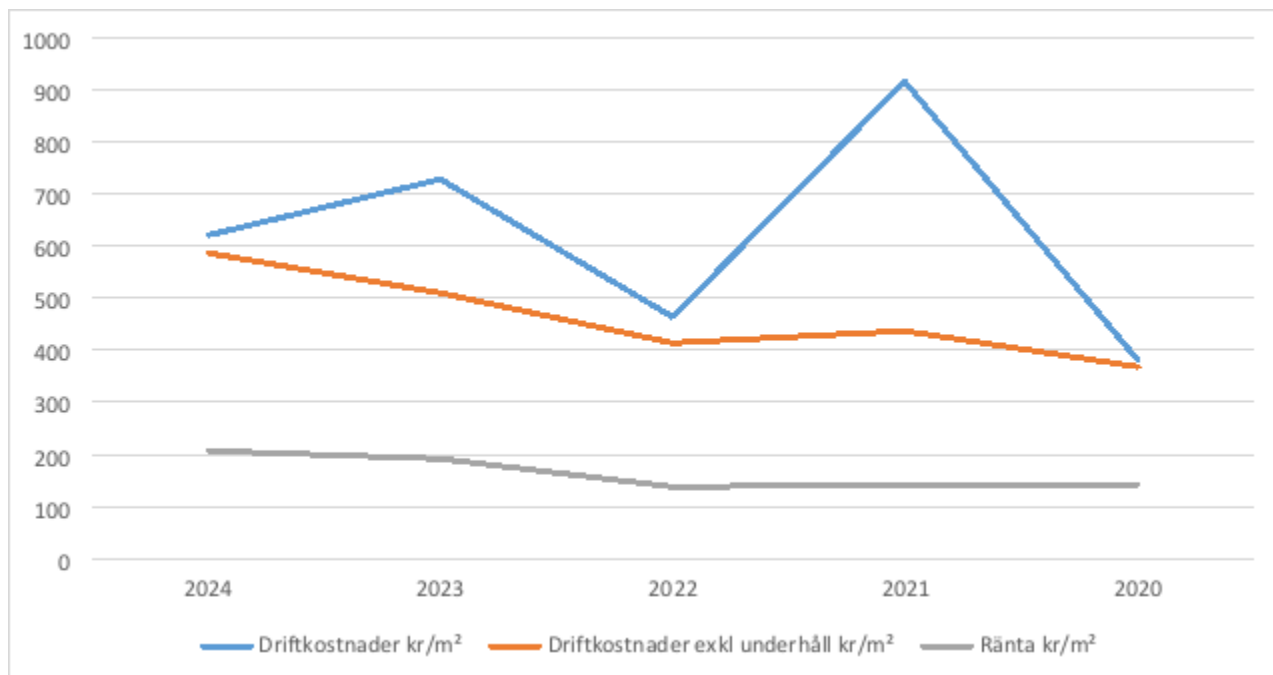
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 692	4 472	4 114	4 246	4 171
Rörelsens intäkter	4 826	4 777	4 114	4 263	4 171
Resultat efter finansiella poster*	502	227	824	-802	1 261
Resultat exkl avskrivningar	1 081	805	1 391	-282	1 774
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-857	-1 145	-368	-1 925	242
Balansomslutning	55 992	56 012	60 276	60 009	61 161
Årets kassaflöde	609	-3 814	356	-944	1 095
Soliditet %*	39	38	35	34	34
Likviditet %	7	8	53	49	453
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 126	1 072	1 014	1 055	1 036
Driftkostnader kr/kvm	620	726	461	914	379
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	586	508	412	436	368
Energikostnad kr/kvm*	285	248	228	254	223
Sparande kr/kvm*	304	419	396	408	454
Ränta kr/kvm	205	190	137	139	141
Skuldsättning kr/kvm*	8 373	8 469	9 595	9 722	9 849
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 373	8 469	9 595	9 722	9 847
Räntekänslighet %*	7,4	7,9	9,5	9,2	9,5

* obligatoriska nyckeltal



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 300 000	7 863 953	-2 121 232	227 093
Disposition enl. årsstämmobeslut			227 093	-227 093
Reservering underhållsfond		1 938 000	-1 938 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-136 125	136 125	
Årets resultat				502 314
Vid årets slut	15 300 000	9 665 828	-3 696 014	502 314

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 894 139
Årets resultat	502 314
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 938 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 125
Summa	-3 193 700

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 3 193 700

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 691 825	4 472 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 328	304 582
Summa rörelseintäkter		4 826 153	4 777 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 480 935	-2 905 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 152	-309 241
Personalkostnader	Not 6	-107 331	-104 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-578 325	-578 325
Summa rörelsekostnader		-3 518 743	-3 897 733
Rörelseresultat		1 307 410	879 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 443	107 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-821 539	-759 450
Summa finansiella poster		-805 096	-652 189
Resultat efter finansiella poster		502 314	227 093
Årets resultat		502 314	227 093



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 548 280	54 049 163
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	683 996	761 438
Summa materiella anläggningstillgångar		54 232 277	54 810 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Intresseföretag	Not 12	33 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	0
Summa anläggningstillgångar		54 265 277	54 810 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	4 330	102 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	216 009	201 592
Summa kortfristiga fordringar		220 339	304 146
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 506 111	897 214
Summa kassa och bank		1 506 111	897 214
Summa omsättningstillgångar		1 726 450	1 201 360
Summa tillgångar		55 991 727	56 011 961



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 300 000	15 300 000
Fond för yttre underhåll		9 665 828	7 863 953
Summa bundet eget kapital		24 965 828	23 163 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 696 014	-2 121 232
Årets resultat		502 314	227 093
Summa fritt eget kapital		-3 193 700	-1 894 139
Summa eget kapital		21 772 128	21 269 814
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 980 060	19 892 537
Summa långfristiga skulder		10 980 060	19 892 537
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 561 676	14 035 260
Leverantörsskulder		135 657	73 287
Skatteskulder	Not 17	11 451	110 745
Övriga skulder	Not 18	50 651	58 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	480 104	572 207
Summa kortfristiga skulder		23 239 538	14 849 611
Summa eget kapital och skulder		55 991 727	56 011 961



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 307 410	879 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 325	578 325
	1 885 735	1 457 607
Erhållen ränta	16 443	107 261
Erlagd ränta	-819 190	-759 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 082 988	805 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	83 807	-128 528
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-138 837	18 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 027 958	695 839
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-33 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-386 061	-4 509 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-386 061	-4 509 652
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	608 897	-3 813 813
Likvida medel vid årets början	897 214	4 711 028
Likvida medel vid årets slut	1 506 111	897 214



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	115
Installationer	Linjär	15-20
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 174 621	3 966 908
Hyror, bostäder	158 400	158 400
Elavgifter	219 159	207 543
Kabel-tv-avgifter	120 384	120 384
Övriga ersättningar	19 269	19 209
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-11
Summa nettoomsättning	4 691 825	4 472 433

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäkringsersättningar	134 328	304 582
Summa övriga rörelseintäkter	134 328	304 582

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-136 125	-873 667
Reparationer	-415 215	-359 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 580	-104 874
Försäkringspremier	-109 423	-92 010
Kabel- och digital-TV	-127 896	-125 901
Serviceavtal	-5 923	-3 435
Övriga utgifter, köpta tjänster	-69 725	-839
Snö- och halkbekämpning	-157 390	-194 244
Statuskontroll	-29 490	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-947
Förbrukningsinventarier	-9 669	-2 206
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 223
Vatten	-249 127	-216 296
Fastighetsel	-402 515	-338 681
Uppvärmning	-490 295	-439 920
Sophantering och återvinning	-170 562	-115 907
Förvaltningsarvode drift	0	-34 969
Summa driftskostnader	-2 480 935	-2 905 238

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-243 570	-229 323
Lokalkostnader	-1 950	-2 725
IT-kostnader	-5 684	-5 877
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-20 587	-17 360
Kreditupplysningar	-6 173	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 303	-18 165
Representation	-1 350	-500
Kontorsmateriel	-9 960	-4 794
Medlems- och föreningsavgifter	-5 780	0
Bankkostnader	-3 421	-2 970
Summa övriga externa kostnader	-352 152	-309 241

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-82 352	-75 762
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 127	-10 476
Sociala kostnader	-16 852	-18 692
Summa personalkostnader	-107 331	-104 930

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 133	-487 133
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 750	-13 750
Avskrivning Installationer	-77 442	-77 442
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-578 325	-578 325

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 901	105 741
Övriga ränteintäkter	-1 458	1 520
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 443	107 261

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-821 397	-759 368
Övriga räntekostnader	-142	-82
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-821 539	-759 450

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 046 000	55 046 000
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	137 500	137 500
	61 097 500	61 097 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 097 500	61 097 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 999 066	-6 511 933
Tillkommande utgifter	-49 271	-35 521
	-7 048 337	-6 547 454

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-487 133	-487 133
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 750	-13 750
	-500 883	-500 883

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 549 220	-7 048 337
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	53 548 280	54 049 163
Byggnader	47 559 801	48 046 934
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	74 479	88 229

Taxeringsvärden

Bostäder	65 400 000	65 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	65 400 000	65 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	30 400	30 400
Installationer	995 848	995 848
	1 026 248	1 026 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 026 248	1 026 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-234 409	-156 967
	-264 809	-187 367
Årets avskrivningar		
Installationer	-77 442	-77 442
	-77 442	-77 442
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-311 851	-234 409
	-342 251	-264 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-342 251	-264 809
Restvärde enligt plan vid årets slut	683 996	761 438
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	683 996	761 438

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening (500 kr/andel)	33 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	33 000	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 493	98 351
Momsfordringar	2 837	4 203
Summa övriga fordringar	4 330	102 554

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	122 553	109 423
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 969	59 472
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 487	31 664
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 033
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 009	201 592

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1 102 204	384 303
Transaktionskonto (Swedbank)	403 907	512 911
Summa kassa och bank	1 506 111	897 214

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 541 736	33 927 797
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 651 676	-14 035 260
Långfristig skuld vid årets slut	10 890 060	19 892 537

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,06%	2024-03-30	10 586 602,00	-10 545 405,00	41 197,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-03-30	3 448 658,00	-3 103 794,00	344 864,00	0,00
NORDEA	2,97%	2025-03-30	0,00	6 824 599,00	0,00	6 824 599,00
NORDEA	2,97%	2025-03-30	0,00	6 824 600,00	0,00	6 824 600,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2025-12-01	8 912 477,00	0,00	0,00	8 912 477,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-10-30	10 980 060,00	0,00	0,00	10 980 060,00
Summa			33 927 797,00	0,00	386 061,00	33 541 736,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 6 824 600 kr, 6 824 599 kr (Nordea) och 8 912 477 (Stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	11 451	110 745
Summa skatteskulder	11 451	110 745

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	586	6 352
Skuld för moms	50 065	51 760
Summa övriga skulder	50 651	58 112

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	29 070	26 721
Upplupna driftskostnader	0	25 508
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 222
Upplupna elkostnader	39 447	68 387
Upplupna vattenavgifter	20 963	18 533
Upplupna värmekostnader	65 980	64 507
Upplupna kostnader för renhållning	30 804	23 498
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 322	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 518	336 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 104	572 207

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 900 000	45 900 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jakob Sundin

Elisabet Klintebäck

Elisabeth Timgren

Agneta Roslund

Marianne Vall Larsson

Erik Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Insa Wemheuer
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541912926

Dokument

Årsredovisning 2024 - BRF Tomtebo nr 3 i Umeå (2025-03-17) Huvuddokument 21 sidor Startades 2025-03-18 17:12:08 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-03-18 18:08:42 CET (+0100)	Justerad Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor årsredovisningen Bilaga 2 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Jakob Sundin (JS) <i>jakob_sundin@hotmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Arvid Jakob Sundin" Signerade 2025-03-18 17:17:08 CET (+0100)	Agneta Roslund (AR) <i>nyagneta@gmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA ROSLUND" Signerade 2025-03-18 17:20:41 CET (+0100)
---	--



Verifikat

Transaktion 09222115557541912926

Elisabet Klitebäck (EK)
eklinterbck@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID MARIA ELISABET KLINTEBÄCK"
Signerade 2025-03-18 17:54:09 CET (+0100)

Elisabeth Timgren (ET)
elisabeth.timgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth
Elisabeth Timgren"
Signerade 2025-03-18 17:15:05 CET (+0100)

Erik Palmqvist (EP)
erik.palmqvist@protonmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Erik Palmqvist"
Signerade 2025-03-18 17:21:46 CET (+0100)

Marianne Vall Larsson (MVL)
marianne.wallhlarsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Marianne Vall Larsson"
Signerade 2025-03-18 17:13:42 CET (+0100)

Insa Wemheuer (IW)
insa.wemheuer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Insa
Wemheuer"
Signerade 2025-03-18 17:56:05 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-03-18 18:08:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541912926

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå , org. nr 769610-9326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå för år 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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den dag som framgår av våra digitala signaturer

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Inza Wemheur
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Styrelsens ord

Under året har omsättningen av medlemmar varit relativt normal, 9 lägenheter har fått nya ägare under 2024, under 2023 var det 8.

Planerat underhåll har utförts, Nya dörrar till sop- och återvinningshus har beställts och kommer att färdigställas under 2025. Skador i asfalten runt brunnarna åtgärdades under sommaren och asfaltering planeras till sommaren 2025. Dessutom har en större översyn av badrummen beställts, vilket medfört att en del skador upptäckts. Berörda boende är informerade, arbetet har påbörjats och pågår även under 2025.

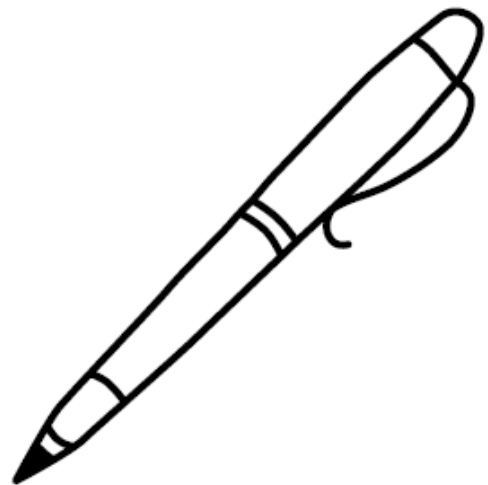
Styrelsen beslöt att införa obligatorisk tredjepartsbesiktning vid försäljning av lägenheter för att vi ska ha god kontroll på status i föreningens lägenheter. Arbetet påbörjades i slutet av 2024 och löper t.v.

Vid årsstämman 2024 bestämdes att föreningen skulle ansöka om medlemskap som intresseförening i Riksbyggen. Detta har skett och medför att vi har en extra ledamot som är anställd av riksbyggen på våra styrelsemöten. Detta underlättar i att navigera bland regler och lagar och bidrar till att föreningen tar genomtänkta och korrekta beslut.

Styrelsen bevakar fortlöpande möjligheter till kostnadsbesparande åtgärder vad gäller el, värme och vattenförbrukning genom att ta del av information som tillhandahålls, t ex på de kundträffar som Riksbyggen organiserar i samarbete med relevanta företag och leverantörer i regionen.

I ett kampanjutskick har styrelsen t ex beskrivit möjligheter vi själva har att påverka detta. Inga större investeringar på detta område planerades eller beställdes under året.

Vi ser fram emot att ses på årsstämman!
Styrelsen för BRF Boklok Tomtebo



Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Tomtebo 3 i Umeå i samarbete
med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

