

Årsredovisning
för
Brf Boklok Sagostunden

769634-6266

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Boklok Sagostunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 30 stycken bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Ale Utby 20:53 i Ale kommun. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Ale Kommun.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning:	Ale Utby 20:53 i Ale kommun
Adress:	Folksagornas Väg 1-59
Byggår:	2019
Taxeringsvärde:	46 065 000 kr varav byggnadsvärde 32 295 000 kr
Lägenhetsfördelning:	30 bostäder i 2 våningshus fördelade på 15 parhus
Total boyta:	3 510 kvm
Fastighetens areal:	12 461 kvm
Lägenhetsfördelning	
5 rum och kök	30 st
P-anläggning	
P-platser	Egen uppfart med plats för 2 bilar

Verksamheten

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 56 stycken fördelade på 30 stycken lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomsskattelagen (1999:1229).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett serviceavtal för värmepumparna med Elterm och avtalet förlängs med ett år i taget. Tillsammans med Boklok har föreningen haft 5 års-besiktning på samtliga hus samt markbesiktning pga att garantitiden har gått ut. För att möta ökade räntekostnader har styrelsen tagit beslut om en avgiftshöjning med 7,5 % from 2025-01-01. En flagga köptes in till föreningen. Föreningen genomförde en föreningsdag med korvgrillning och gårdsstädning på våren samt en med korvgrillning och halloweenfirande på hösten. Antal möten som styrelsen genomfört utöver årsstämman och extrastämman är 7 stycken. En extrastämma genomfördes för att välja ny revisor då Grant Thornton meddelade att de inte längre utövar revision för bostadsrättsföreningar. Föreningen valde Owe Teichter som revisor tills vidare.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 105.300 kr.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-23.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituering har varit:

Tobias Sköld	Ledamot	Ordförande
Jenny Öjhage	Ledamot	
Sokol Greicevci	Ledamot	
Simon Standoft	Ledamot	
Niclas Korsgård	Ledamot	
Valentin Gheorghe	Suppleant	
Ida Hagström	Suppleant	
Asdren Rrahmani	Suppleant	
Mikael Carlsson	Suppleant	

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

Revisor

Owe Teichter	Sesterviken Redovisning AB
--------------	----------------------------

Niklas Korsgård	Valberedning
Daniel Bratt	Valberedning

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	20202021
Nettoomsättning	2 199	1 835	1 667	1 667
Resultat efter finansiella poster	-506	-736	-354	330
Soliditet (%)	65,8	65,8	66,1	66,2
Årsavgifter kr per kvm	626	522	475	475
Skuldsättning kr per kvm	11 694	11 713	11 725	11 743
Sparande kr per kvm	123	57	0	0
Räntekänslighet (%)	19	22	0	0
Energikostnad kr per kvm	10	9	0	0

Föreningens skuldsättning är hög och detta påverkar resultatet negativt med höga räntekostnader. Soliditeten är god (betalningsförmåga på lång sikt). From 2025-01-01 höjs avgifterna med 7,5 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 850 000	421 200	-413 865	-735 545	80 121 790
Fondavsättning		105 300	-105 300		0
Disposition av föregående års resultat:			-735 545	735 545	0
Årets resultat				-506 209	-506 209
Belopp vid årets utgång	80 850 000	526 500	-1 254 710	-506 209	79 615 581

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 254 710
årets förlust	-506 209
	-1 760 919

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 760 919
	-1 760 919

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	2 199 198	1 834 795
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 199 198	1 834 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-329 512	-466 282
Personalkostnader		-69 656	-63 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-937 010	-937 010
Summa rörelsekostnader		-1 336 178	-1 466 769
Rörelseresultat		863 020	368 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 408	27 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 428 637	-1 130 801
Summa finansiella poster		-1 369 229	-1 103 571
Resultat efter finansiella poster		-506 209	-735 545
Resultat före skatt		-506 209	-735 545
Årets resultat		-506 209	-735 545

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	118 388 112	119 250 122
Inventarier, verktyg och installationer	5	493 750	568 750
Summa materiella anläggningstillgångar		118 881 862	119 818 872
Summa anläggningstillgångar		118 881 862	119 818 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	67 906
Summa kortfristiga fordringar		22	67 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 057 832	1 788 003
Summa kassa och bank		2 057 832	1 788 003
Summa omsättningstillgångar		2 057 854	1 855 931
SUMMA TILLGÅNGAR		120 939 716	121 674 803

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 850 000	80 850 000
Fond för yttre underhåll		526 500	421 200
Summa bundet eget kapital		81 376 500	81 271 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 254 710	-413 865
Årets resultat		-506 209	-735 545
Summa fritt eget kapital		-1 760 919	-1 149 410
Summa eget kapital		79 615 581	80 121 790
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	41 047 725	26 759 450
Summa långfristiga skulder		41 047 725	26 759 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	14 351 950
Leverantörsskulder		23 949	171 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 462	270 183
Summa kortfristiga skulder		276 411	14 793 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 939 716	121 674 803

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		863 020	368 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		937 010	937 010
Erhållen ränta		59 408	27 230
Erlagd ränta		-1 381 553	-1 128 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		477 885	203 417
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		67 906	6 884
Förändring av leverantörsskulder		-147 481	107 009
Förändring av kortfristiga skulder		-14 416 755	1 475 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 018 445	1 793 086
Finansieringsverksamheten			
Villkorsändring lån		14 288 275	-1 472 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 288 275	-1 472 225
Årets kassaflöde		269 830	320 861
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 788 003	1 467 141
Likvida medel vid årets slut		2 057 833	1 788 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryck i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	100
Laddstolpar	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 199 198	1 833 840
Elstöd		955
	2 199 198	1 834 795

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	25 474	23 519
Avfall	66 390	95 117
Fastighetsförsäkringspremier	62 836	65 064
El för drift	8 668	8 324
Förbrukningsinventarier	0	3 999
Reparation och underhåll (gruppkonto)	10 035	45 897
Utemiljö	1 920	458
Ersättningar till revisor	6 300	29 690
Övriga föreningskostnader	45 908	65 899
Konsultkostnader	0	3 904
Ekonomisk förvaltning	65 618	62 792
Fastighetsskötsel	0	19 800
Snöröjning/Vårsopning	28 408	26 688
Bankkostnader	2 885	10 061
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	5 070	5 070
	329 512	466 282

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 201 000	123 201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 201 000	123 201 000
Ingående avskrivningar	-3 950 878	-3 088 868
Årets avskrivningar	-862 010	-862 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 812 888	-3 950 878
Utgående redovisat värde	118 388 112	119 250 122
Bokfört värde byggnader	81 388 112	82 250 122
Bokfört värde mark	37 000 000	37 000 000
	118 388 112	119 250 122

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	750 000	750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 000	750 000
Ingående avskrivningar	-181 250	-106 250
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 250	-181 250
Utgående redovisat värde	493 750	568 750

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 30011325	3,43	2025-05-12	14 288 275	14 323 650
Handelsbanken 200708	3,10	2027-04-30	13 915 100	13 915 100
Handelsbanken 276544	3,89	2028-06-01	12 844 350	12 872 650
			41 047 725	41 111 400
Kortfristig del av långfristig skuld			14 316 575	14 351 950

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett lån hos SBAB ska läggas om under 2025. Föreningen har bytt försäkringsbolag från Protector till Länsförsäkringar och därmed minskat vår försäkringskostnad för en motsvarande försäkring. Spolning av avloppsrör i förebyggande syfte.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 451 000	42 451 000
	42 451 000	42 451 000

Ale 2025

Tobias Sköld
Ordförande


2025-05-24

Jenny Öjhage
Ledamot


2025-05-24

Sokol Greicevci
Ledamot


2025-05-24

Simon Standoft
Ledamot


2025-05-24

Niclas Korsgård
Ledamot


2025-05-24

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-06-01



Owe Teichter
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Sagostunden 769634-6266

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Sagostunden för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Sagostunden för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2025- 06-01



Owe Teichter
Extern revisor