



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv med säte i Eslöv org.nr. 769623-6392 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16. Nya stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2024-03-25 samt ordinarie föreningsstämma 2024-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eslöv Nyponet 1	2012-01-01	2011 och 2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 116
2	p-platser	0
Totalt 18 objekt		1 116

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Åse Bylander	Ordförande	
Anneli Hansson	Ledamot	
Linnea Linderberg	Ledamot	
Joel Aspegren	Ledamot	2024-05-27
Birgitta Videsson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga styrelsemedlemmar.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Janet Hallqvist samt utsedd auktoriserad revisor från KPMG AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Helen Persson och Viktor Roth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-25 där ett första beslut av två togs att anta nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. På stämman togs ett andra beslut att anta nya stadgar. Stämman röstade enhälligt ja till att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-05.

Underhållsplanen uppdaterades samtidigt.

Omskrivning av lån varav ett rörligt och ett bundet slogs ihop till ett belopp på 4.705.603 kronor detta lån överfördes från Sparbanken Skåne till SBAB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Asfaltering av gångar i vårt område, byte av värmearläggning (vi blev uppsagda av Kraftringen), ommålning av alla hus inklusive förråd, installering av El-stolpar.

Årtal	Åtgärd
2019	Asfaltering av gångar till husen
2020	Byte från fjärrvärme till luft/värmepump
2021	Målning av alla hus inklusive förråd
2022	Installering av El stolpar 5 laddningspunkter
2023	Underhålls- och investeringsplan underlag till budget
2024	Revidering av stadgar med hjälp av jurist, Sanering och målning av allt trä på entré, uteplatser, loftgångar och balkonger. Stampsolning och rensning av avloppsledningar till dagvatten/spillvattenledning. Installation av kodlås till miljörum.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen följer tidsintervallerna enligt underhållsplanen sedan 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	266	165	292	266	230
Skuldsättning, kr/kvm	10 703	10 835	10 947	11 059	11 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 703	10 835	10 947	11 059	11 171
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	185	172	160	160	155
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	890	832	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	905	832	820	821
Nettoomsättning, tkr	1 131	1 004	929	915	916
Resultat efter finansiella poster, tkr	-375	-323	-6	-512	13
Soliditet, %	53	53	54	55	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår inte uppvärmning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på grund av ökade räntekostnader samt övergång till redovisningsregelverk K3 2023, vilket ökar avskrivningskostnaderna avsevärt de första åren. Avskrivningskostnader är inget som påverkar kassaflödet. Föreningen ser löpande över sin finansiella ställning med hjälp utav underhållsplan samt budget genom HSB Skåne, vilka är viktiga verktyg för att säkerställa möjligheten att finansiera framtida underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 39 115 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 266 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med +5% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 420 000	0	0	14 420 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	151 798	0	-151 798	0
S:a bundet eget kapital, kr	14 571 798	0	-151 798	14 420 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-250 925	-322 709	151 798	-421 836
Årets resultat, kr	-322 709	322 709	-374 584	-374 584
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-573 634	0	-222 786	-796 420
S:a eget kapital, kr	13 998 164	0	-374 584	13 623 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 236 361 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-573 634
Årets resultat, kr	-374 584
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	236 361
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-787 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-787 857

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 130 515	1 003 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 673	6 211
Summa Rörelseintäkter		1 166 188	1 010 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-688 036	-501 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 034	-83 481
Personalkostnader	Not 6	-16 032	-18 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-435 242	-439 730
Summa Rörelsekostnader		-1 204 344	-1 043 689
Rörelseresultat		-38 156	-33 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24	753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-336 451	-289 955
Summa Finansiella poster		-336 428	-289 203
Resultat efter finansiella poster		-374 584	-322 709
Resultat före skatt		-374 584	-322 709
Årets resultat		-374 584	-322 709

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	25 230 519	25 733 387
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 230 519	25 733 387
Summa Anläggningstillgångar		25 230 519	25 733 387

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	1 433	0
Aktuell skattefordran	Not 12	0	33 813
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	289	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	15 985	15 607
Summa Kortfristiga fordringar		17 707	49 701

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	509	493
Summa Kortfristiga placeringar		509	493

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	503 650	544 824
Summa Kassa och bank		503 650	544 824
Summa Omsättningstillgångar		521 866	595 018

Summa Tillgångar		25 752 385	26 328 405
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	14 420 000	14 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 18	0	151 798
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		14 420 000	14 571 798

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 19	-421 836	-250 925
Årets resultat	Not 20	-374 584	-322 709
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-796 420	-573 634

Summa Eget kapital**13 623 580****13 998 164**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	8 129 353	7 276 453
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		8 129 353	7 276 453

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 814 953	4 815 753
Leverantörsskulder	Not 22	27 506	21 434
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	-27 322	7 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	184 316	209 112
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 999 453	5 053 788

Summa Skulder**12 128 806****12 330 241****Summa Eget kapital och skulder****25 752 385****26 328 405**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38 156	-33 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	435 242	439 730
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	435 242	439 730
Erhållen ränta	24	753
Erlagd ränta	-363 727	-236 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 381	170 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	31 994	-37 755
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 260	105 811
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	5 734	68 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 115	238 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	67 626	-135 252
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 626	-135 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-147 900	-124 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147 900	-124 900
Årets kassaflöde	-41 159	-21 295
Likvida medel vid årets början	545 317	566 612
Likvida medel vid årets slut	504 158	545 317

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

5-110 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 120 872	993 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	8 400	8 575
	Hyror förbrukningsbaserad	0	4 223
	Övriga primära intäkter	5 443	2 365
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 134 715	1 008 871
	Hysesbortfall	-4 200	-4 900
	<i>Summa</i>	-4 200	-4 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 130 515	1 003 971
	I årsavgiften ingår el, vatten samt bredband		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 673	6 211
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 673	6 211
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	0	-18 291
	Reparationer	-46 151	-35 861
	Planerat underhåll	-236 361	-66 723
	El	-126 578	-122 982
	Vatten	-79 791	-68 912
	Sophämtning	-35 750	-33 805
	Fastighetsförsäkring	-27 146	-25 069
	Kabel-TV och bredband	-42 048	-38 544
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 211	-91 758
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-688 036	-501 945
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-30 525	-18 446
	Extern revision	-16 000	-50 863
	Konsultkostnader	-3 938	0
	Medlemsavgifter	-8 780	0
	Föreningsverksamhet	-675	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 116	-14 172
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 034	-83 481

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-10 699	-10 699
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-3 833	-3 833
	Övriga personalkostnader	0	-2 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-16 032	-18 532
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-435 242	-439 730
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-435 242	-439 730
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	493
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24	260
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24	753
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-331 539	-286 372
	Övriga räntekostnader	-4 912	-3 583
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-336 451	-289 955

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 985 940	25 850 688
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 255 000	2 255 000
	Årets investeringar	0	135 252
	Årets försäljningar/utrangeringar	-67 626	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 173 314	28 240 940
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 507 553	-2 067 823
	Årets avskrivningar	-435 242	-439 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 942 795	-2 507 553
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 230 519	25 733 387
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 405 000	2 405 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	20 005 000	20 005 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 467 000	12 467 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 467 000	12 467 000
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 433	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 433	0
Not 12	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	33 813
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	33 813
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	289	281
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	289	281

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	4 587	4 209
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 398	11 398
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	15 985	15 607
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	509	493
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	509	493
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	503 650	553 470
	Bankkonto 2	0	-8 645
	<i>Summa Kassa och bank</i>	503 650	544 824
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	14 420 000	14 420 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	14 420 000	14 420 000
Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	0	151 798
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	0	151 798
Not 19	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-421 836	-250 925
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-421 836	-250 925
Not 20	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-374 584	-322 709
	<i>Summa Årets resultat</i>	-374 584	-322 709

Not 21 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,76%	2028-11-09	4 667 853	151 000
Sparbanken Skåne AB	1,75%	2026-11-10	3 662 500	50 000
Sparbanken Skåne AB	1,75%	2025-02-10	3 613 953	8 748
			11 944 306	209 748

Långfristig del	8 129 353
Nästa års amortering av långfristig skuld	201 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 613 953
Kortfristig del	3 814 953
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	209 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	838 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 22 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	27 506	21 434
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	27 506	21 434

Not 23 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-33 813	0
Källskatt	0	7 490
Övriga kortfristiga skulder	6 491	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	-27 322	7 489

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	85 408	82 560
Upplupna räntekostnader	27 416	54 692
Övriga upplupna kostnader	71 492	71 860
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	184 316	209 112

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anneli Hansson
Ledamot

Linnea Linderberg
Ledamot

Åse Bylinder
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Janet Hallqvist
Revisor vald av föreningsstämman

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Nyponet i Eslöv, org. nr 769623-6392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Nyponet i Eslöv 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 om 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 Nyponet i Eslöv 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Janet Hallqvist
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSE BYLINDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:27:03



ANNELI HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:18:48



LINNEA LINDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:31:49



ANDREA ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:45:53



JANET HALLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:27:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREA ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:44:51



JANET HALLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:28:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.