

Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas Gränd

Org.nr: 769630-1006

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas Gränd, organisationsnummer 769630-1006, har härmed upprättat följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2015-05-22. Föreningens fastighet, Brf Bo Klok Fridas Gränd bebyggdes 2016 av Bo Klok Housing och är belägen i Upplands Väsby kommun.

Föreningens säte är i Upplands Väsby

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015.

Ekonomisk plan registrerades år 2016.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2016.

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2017 I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 28 bostadsrätter. Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Ordförande	Magnus Nygren
Ledamot	Cecilia Glöd
Ledamot	Stefan Englund

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Monika Lindgren
	KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.
På stämman deltog 6 medlemmar.

Information om fastigheten

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 28 lägenheter. Dessutom finns 34 p-platser med motorvärmare.

Fastighetsbeteckning: Frestaby 1:510

Föreningens adresser:

Fakturaadress: BoKlok Fridas Gränd c/o BRF BOKLOK FRIDAS GRÄND MAILBOX 2452 111 75 Stockholm.
Brf Boklok Fridas Gränd Fresta Norra alle 2G

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016
Värdeår: 2016

Totalyta (m²):

1 932

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	10	615
3 rok	9	698
4 rok	9	810
Summa	28	1 932

Totalt antal bostadslägenheter: **28**

Garage och P-platser

	Antal platser
	30

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Bredband och TV	Telia AB
Fastighetsjour	Recover Industriservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En vattenläcka i avlopp har inträffat på Fresta Norra allé 2 under April 2024 vilket innebar rivning och återställning. Arbetet har hanterats av Recover och ärendet är pågående med föreningens försäkringsbolag Protector.

Avgiftsändringar

Styrelsen genomförde avgiftshöjning 1 April om 30% vid omläggning av lån.

Styrelsen har beslutat om att sänka årsavgiften med 10% från 1a januari 2025, då lån kommer läggas om i mars 2025 och budgeten bedöms vara i balans.

Underhåll

Filterbyten i fläktarna har genomfört under Maj, vi har också beslutat av genomföra filterbyten under Maj/juni framöver.

Städdag och skötsel av gården samt reparation av dörrar till sophus genomfördes under September.

Service av bergvärmepumpen har genomfördes under December.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

I föreningens ekonomi plan finns en finansieringsplan, senast uppdaterad 2016-06-08.

Förening har ingen upprättat underhållsplan då garantiärenden kvarstår med BoKlok. Underhållsplan ska upprättas under 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder 5-års besiktning	2022	Utvändiga åtgärder planerade
Åtgärder efter 5-årsbesiktningen	2023	Mindre besiktningspunkter slutförda av Boklok Housing
Åtgärder efter 5-årsbesiktningen	2024	Målningsåtgärder kvarstår på två av de röda husen. Detta planeras genomföras under 2024 av Boklok Housing
Service av bergvärmepumpen	2024	
Filterbyten i fläktar	2024	

Medlemsinformation

32 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 039	1 546	1 409	1 406
Årsavgifter, tkr	1 891	1 395	1 287	1 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 254	- 150	- 191	- 42
Soliditet ¹ , %	69	69	69	69
Räntekänslighet	12	15	16	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	97	
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll / kvm totalyta	253	255	236	308
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	979	760	705	661
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 362	11 554	11 746	11 938
Energikostnad / kvm	130	123	156	
Sparande / kvm	220	252	231	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter samt obligatoriska tillägg under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter samt obligatoriska tillägg.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 450 000	363 236	- 892 031	- 150 358	50 770 847
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		57 960	-57 960		0
Balanseras i ny räkning			- 150 358	150 358	0
Årets resultat				- 254 027	- 254 027
Belopp vid årets utgång	51 450 000	421 196	- 1 100 349	- 254 027	50 516 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande underskott:

Balanserat resultat	- 1 100 349
Årets resultat	- 254 027
Totalt	- 1 354 376

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	57 960
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 39 000
Balanseras i ny räkning	- 1 373 336
Totalt	- 1 354 376

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan, vilket har påbörjats under 2025, och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen kommer att fragå av föreningens underhållsplan som färdigställs under 2025.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt avsätter i dagsläget medel enligt sina stadgar till underhållsplanen för framtida underhållsbehov.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag ökade räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 039 204	1 545 872
Övriga rörelseintäkter	3	22	118 060
Summa rörelseintäkter		2 039 226	1 663 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-571 433	-479 957
Administration och förvaltning	5	-118 507	-100 564
Personalkostnader	6	-150 607	-137 991
Avskrivningar	7	-636 682	-636 682
Summa rörelsekostnader		-1 477 229	-1 355 194
RÖRELSERESULTAT		561 997	308 738
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 623	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-825 647	-459 096
Summa finansiella poster		-816 024	-459 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 027	-150 358
RESULTAT FÖRE SKATT		-254 027	-150 358
ÅRETS RESULTAT		-254 027	-150 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	71 834 749	72 471 431
Summa materiella anläggningstillgångar		71 834 749	72 471 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 834 749	72 471 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		75 969	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 007	40 915
Kundfordringar		362 598	281 186
Summa kortfristiga fordringar		483 574	322 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		778 744	793 088
Summa kassa och bank		778 744	793 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 262 318	1 115 289
SUMMA TILLGÅNGAR		73 097 067	73 586 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		51 450 000	51 450 000
Fond för yttre underhåll		421 196	363 236
Summa bundet eget kapital		51 871 196	51 813 236
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 100 349	-892 031
Årets resultat		-254 027	-150 358
Summa ansamlad förlust		-1 354 376	-1 042 389
SUMMA EGET KAPITAL		50 516 820	50 770 847
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 218 385	7 732 497
Summa långfristiga skulder		14 218 385	7 732 497
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 218 385	7 732 497
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 732 497	14 589 385
Leverantörsskulder		39 535	19 238
Övriga skulder		70 387	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519 443	474 753
Summa kortfristiga skulder		8 361 862	15 083 376
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 361 862	15 083 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 097 067	73 586 720

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	561 998	308 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	636 682	636 682
Summa	1 198 680	945 420
Erhållen ränta	9 623	0
Erlagd ränta	-825 647	-459 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	382 655	486 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-161 373	-266 056
Ökning av rörelseskulder	135 374	261 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 656	481 436
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-371 000	-371 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-371 000	-371 000
Årets kassaflöde	-14 344	110 436
Likvida medel vid årets början	793 089	682 653
Likvida medel vid årets slut	778 745	793 089

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre bolag (K2)* samt BFNAR 2023:1 *Kompletterande upplysningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 890 584	1 395 039
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	60 420	54 660
Bredband	76 200	75 150
	136 620	129 810
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 309	4 902
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-360	-360
Övriga intäkter	4 051	16 481
	12 000	21 023
Totalt nettoomsättning	2 039 204	1 545 872

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	22	118 060
Totalt övriga rörelseintäkter	22	118 060

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	155 473	155 218
Vatten och avlopp	96 000	82 280
Sophämtning	83 095	83 840
	334 568	321 338
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	5 520	5 520
Trädgårdsskötsel	4 538	9 416
Snöröjning/sandning	0	740
	10 058	15 676
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	76 058	95 608
Övriga driftkostnader		
Försäkring	45 006	40 915
Reparationer		
Byggnad	66 743	6 419
Underhåll		
Underhåll	39 000	0
Totalt operativ drift och underhåll	571 433	479 957

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning

2024

2023

42 354

39 022

35 579

10 455

77 933

49 477

Revision

Revisionsarvode

31 250

31 250

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Bankkostnader

Övriga kostnader

2 629

9 258

5 790

3 910

905

6 670

9 324

19 838

Totalt administration och förvaltning

118 507

100 564

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

114 600

105 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

36 007

32 991

Totalt personalkostnader

150 607

137 991

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

636 682

636 682

Totalt avskrivningar

636 682

636 682

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

Övriga finansiella kostnader

2024

2023

825 591

458 078

56

1 018

825 647

459 096

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

825 647

459 096

Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	63 672 240	63 672 240
Anskaffningsvärde mark	13 260 000	13 260 000
Utgående anskaffningsvärden	76 932 240	76 932 240
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 460 809	- 3 824 127
Årets avskrivningar	- 636 682	- 636 682
Utgående avskrivningar	-5 097 491	-4 460 809
Utgående redovisat värde	71 834 749	72 471 431
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
	49 600 000	49 600 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 532 240	25 532 240
Summa:	25 532 240	25 532 240

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SHB 343	2026-03-01	3,800 %	5 700 746	5 700 746
SHB 344	2026-03-01	3,800 %	7 810 639	7 810 639
SHB 346	2026-03-01	3,800 %	1 078 000	1 078 000
SHB 363	2025-03-01	4,470 %	7 361 497	7 732 497
Summa skulder till kreditinstitut			21 950 882	22 321 882
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 732 497	-14 589 385
			14 218 385	7 732 497

Långfristig skuld beräknas om fem år att uppgå till 20 095 992 kr.

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förlikning med BoKlok Housing AB angående undermålig målning av fasad på Fridas Gränd 2.

Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Nygren
Ordförande

Cecilia Glöd
Ledamot

Stefan Englund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 18:54

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 25.04.2025 08:54

DOCUMENT ID:

HJvcW3dyxx

ENVELOPE ID:

H1LcbhdJlX-HJvcW3dyxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas Gränd.
pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Stefan Englund stefan.englund@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:25 25.04.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/18) IP: 172.226.50.51
MAGNUS NYGREN mcgnygren@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 12:12 29.04.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/25) IP: 217.209.220.237
CECILIA GLÖD cecilia.glod@wagaowilja.se	Signed Authenticated	12.05.2025 09:36 12.05.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/27) IP: 90.129.203.63
MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2025 18:54 12.05.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed