



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Pilen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Pilen med säte i Strömstad org.nr. 769639-5131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-04.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ånneröd 1:54 i Strömstads kommun. Köpebrev avseende fastigheten undertecknades 2021-10-22 och köpekontrakt undertecknades 2021-09-14. Entreprenaden färdigställdes i maj 2022 och inflyttning påbörjades under maj/juni 2022.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ånneröd 1:54	2021-10-01	2022
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Väst. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 574
Totalt 22 objekt		2 574

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Strömstad Ånneröd GA:7	G:A		1 / 2	Dag- och spillvattenledning
Strömstad Ånneröd GA:4	G:A	717915-8063	22 / 233	Vägar med belysning, Dagvattenanläggningar med brunnar och fördröjningsdamm m. M., Park-och naturområden

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Charlotta Björkman	Ledamot	2023-06-13
Kristoffer Eklund	Ordförande	2024-05-22
Jessica Baronowsky	Ledamot	2024-05-22
Henrik Lundin	Ledamot	2023-06-13
Erik Hermansson	Ledamot	2023-06-13
Fredrik Eriksson	Ledamot	2024-05-22
Sara Spencer	Ledamot	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Baker Tilly i Strömstad AB, utsedd revisor Martin Karlsson.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 13 st medlemmar varav 12 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Årsavgiften för 2025 lämnades oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Ord från styrelsen:

Styrelsen på sju ledamöter valdes under årsstämman den 29 april 2024. Under året har styrelsen haft sex stycken styrelsemöten.

Aktuella händelser under året har bland annat varit:

- Framtagande av riktlinjer för renovering och ombyggnationer.
- Binda om två stycken av föreningens tre fastighetslån.
- 2-års besiktning av samtliga bostadsrätter har genomförts.

Styrelsen noterar fortsatt att engagemanget från medlemmar varit lågt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Oljning av trätrall och utvändiga trädetaljer

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

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll
2026	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump
2027	Besiktning taksäkerhetsanordningar, pågrusning grusade ytor, slamsugning dagvattenbrunnar
2028	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump, obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	-126	64	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 865	11 949	12 041	24 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 865	11 949	0	0
Räntekänslighet, %	16	19	41	0
Energikostnad, kr/kvm	55	48	13	0
Årsavgifter, kr/kvm	732	633	614	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	694	312	0
Nettoomsättning, tkr	1 885	1 757	802	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-426	-325	-142	0
Soliditet, %	65	65	65	0

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).

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 ökade kostnader samt avskrivningar. Avskrivningar är inte kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 939 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften med bedömningen att det är en tillfällig ekonomisk avvikelse, som kan balanseras genom att föreningen satt om lån till lägre ränta. Även att underhållsplaner kan komma att ses över och revideras, men att eventuella höjningar kommer bli nödvändiga kommande år.

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	57 910 000	0	0	57 910 000
Underhållsfond, kr	74 700	128 700	0	203 400
S:a bundet eget kapital, kr	57 984 700	128 700	0	58 113 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-217 100	-453 380	0	-670 480
Årets resultat, kr	-324 680	324 680	-426 328	-426 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-541 780	-128 700	-426 328	-1 096 808
S:a eget kapital, kr	57 442 920	0	-426 328	57 016 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-670 480
Årets resultat, kr	-426 328
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 096 808

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-148 163
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 463
Balanseras i ny räkning, kr	-1 225 508

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 885 288	1 757 270
Övriga rörelseintäkter		0	30 000
Summa Rörelseintäkter		1 885 288	1 787 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-321 589	-269 595
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 418	-20 488
Personalkostnader	Not 5	-25 087	-12 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-734 920	-734 920
Summa Rörelsekostnader		-1 125 014	-1 037 889
Rörelseresultat		760 274	749 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 838	7 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 192 440	-1 081 829
Summa Finansiella poster		-1 186 602	-1 074 061
Resultat efter finansiella poster		-426 328	-324 680
Resultat före skatt		-426 328	-324 680
Årets resultat		-426 328	-324 680



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	87 155 943	87 890 863
Summa Materiella anläggningstillgångar		87 155 943	87 890 863
Summa Anläggningstillgångar		87 155 943	87 890 863

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	644 632	821 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	24 674	15 536
Summa Kortfristiga fordringar		669 306	837 122

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	150 000	150 000
Summa Kortfristiga placeringar		150 000	150 000
Summa Omsättningstillgångar		819 306	987 122

Summa Tillgångar		87 975 250	88 877 986
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	57 910 000	57 910 000
Fond för yttre underhåll	203 400	74 700
Summa Bundet eget kapital	58 113 400	57 984 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-670 480	-217 100
Årets resultat	-426 328	-324 680
Summa Ansamlad förlust	-1 096 809	-541 780

Summa Eget kapital	57 016 591	57 442 920
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 113 375	10 185 875
Summa Långfristiga skulder		10 113 375	10 185 875

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 426 125	20 571 125
Leverantörsskulder		13 744	0
Skatteskulder		120 650	330 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	2 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	284 764	345 435
Summa Kortfristiga skulder		20 845 283	21 249 191

Summa Skulder		30 958 658	31 435 066
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		87 975 249	88 877 986
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	760 274	749 381
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	734 920	734 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	734 920	734 920
Erhållen ränta	5 838	7 768
Erlagd ränta	-1 250 546	-1 081 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 486	410 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	165 877	-187 896
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-200 802	-36 504
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-34 925	-224 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 561	185 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-217 500	-235 625
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217 500	-235 625
Årets kassaflöde	-1 939	-49 785
Likvida medel vid årets början	765 324	815 110
Likvida medel vid årets slut	763 385	765 324



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
---	-------

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (botta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 758 768	1 628 616
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	124 608	125 492
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	1 912	3 066
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 885 288	1 757 174
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 885 288	1 757 174

Klassificeringen för intäkter, driftskostnader och externa kostnader har ändrats för 2024, så därför är jämförelsetalen inte samma som för årsredovisningen 2023.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-25 990	-18 593
	Snö och halk-bekämpning	-15 710	-12 525
	Reparationer	0	-5 232
	Planerat underhåll	-19 463	0
	Vatten	-142 601	-124 074
	Sophämtning	-39 504	-28 924
	Fastighetsförsäkring	-36 206	-40 297
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 116	-42 044
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-321 589	-271 689

Klassificeringen för intäkter, driftskostnader och externa kostnader har ändrats för 2024, så därför är jämförelsetalen inte samma som för årsredovisningen 2023.

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-1 750
Extern revision	-41 688	-13 500
Föreningsverksamhet	-1 380	-3 145
Övriga förvaltningskostnader	-350	0
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 418	-18 395

Klassificeringen för intäkter, driftskostnader och externa kostnader har ändrats för 2024, så därför är jämförelsetalen inte samma som för årsredovisningen 2023.

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Medelantalet anställda

0	0
---	---

Personalkostnader

Arvode styrelse	-18 999	-10 000
Sociala avgifter	-6 088	-2 886
<i>Summa Personalkostnader</i>	-25 087	-12 886

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-734 920	-734 920
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-734 920	-734 920

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 492 000	73 492 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 440 000	15 440 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	88 932 000	88 932 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 041 137	-306 217
	Årets avskrivningar	-734 920	-734 920
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 776 057	-1 041 137
	Utgående redovisat värde	87 155 943	87 890 863
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 974 000	30 294 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 746 000	10 560 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	38 720 000	40 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 047 000	31 047 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	31 047 000	31 047 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	613 385	615 324
	Övriga fordringar	31 247	206 263
	Summa Övriga fordringar	644 632	821 587
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 674	15 536
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 674	15 536
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	150 000	150 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	150 000	150 000

Not 11 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>
Danske Bank	2,92%	2025-10-31	10 185 875	72 500
Danske Bank	3,85%	2025-07-31	10 167 750	72 500
Danske Bank	3,74%	2026-07-31	10 185 875	72 500
			30 539 500	217 500

Långfristig del	10 113 375
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 500
Lån som ska konverteras inom ett år	20 353 625
Kortfristig del	20 426 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	217 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	870 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,50%
Finns swap-avtal	Nej

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

Momsskuld	0	2 031
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	2 031

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	153 725	117 340
Övriga förutbetalda intäkter	0	27 700
Upplupna räntekostnader	65 406	123 512
Övriga upplupna kostnader	65 633	76 883
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	284 764	345 435

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen
Org.nr. 769639-5131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok Pilen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTOFFER EKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:13:12



CHARLOTTA BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:17:55



ERIK HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:16:27



JESSICA BARONOWSKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:33:22



HENRIK LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:26:06



FREDRIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:32:53



SARA SPENCER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:49:38



MARTIN KARLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:23:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok Pilen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN KARLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:22:27



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.