

# Årsredovisning 2024

Brf Boklok Maria Station

769631-2045



H1L6M\_qIgl-SylUpG\_cIle

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Maria Station

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 14</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun              |
|----------------------|---------|---------------------|
| Högafln 1            | 2017    | Helsingborgs kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/ Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 1944 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Jan Larsson                 | Ordförande  |
| André Bertil Robert Casslén | Sekreterare |
| Karl Egil Viktor Silfver    | ledamot     |
| Morison Moses Johnson Moses | ledamot     |
| Suryanath Sharma            | ledamot     |
| Niklas Amnemo               | Ledamot     |

### Valberedning

Jan Larsson

### Firmateckning

Jan Larsson, Ordförande och André Casslén, Sekreterare

### Revisorer

Grant Thornton Sweden AB      Boel Hansson      Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|      |   |                                                                                                                    |
|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Årligt filterbyte i ventilationssystem                                                                             |
| 2024 | ● | Årligt filterbyte i ventilationssystem<br>Stamspolning genomförd<br>Tak reparation kring Brandluckor (typ garanti) |
| 2023 | ● | Årligt filterbyte i ventilationssystem                                                                             |

## Planerade underhåll

|      |   |                            |
|------|---|----------------------------|
| 2026 | ● | Fasad målning projektering |
| 2027 | ● | Fasad målning              |

## Avtal med leverantörer

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Ekonomisk förvaltning              | Nabo                  |
| Service & Filterbyte i ventilation | Lindsells             |
| Underhållsplan                     | Nabo                  |
| Tak reparationer/underhåll         | EG Byggentreprenad AB |

## Övrig verksamhetsinformation

För verksamhetsåret 2024 har föreningen haft två in och utflyttningar. Förmodligen har allmänna konjunkturen med högt ränteläge också haft en dämpande effekt på flyttningar. För utemiljön och speciellt på Grepkatan så samarbetar föreningen med Helsingborgs kommun där vi får tillgång till ett antal fina stora blomlådor som föreningens medlemmar sköter under sommaren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen och Styrelsen har valt att göra en mindre hyreshöjning på 5% den 1 januari 2024 för att möta upp allmänna högre kostnader i samhället. Omläggning av två stycken Bostadslån från Danske Bank till Handelsbanken i Helsingborg genomfördes sommaren 2024. Även en mindre Takreparation vid brandlucka på 6 fastigheter utfördes under året (typ garantireparation). Föreningen har också genomfört en Stamspolning enligt Underhållsplanen för alla 18 fastigheterna.

### Förändringar i avtal

Ny leverantör EG byggentreprenad AB för tak reparation & underhåll.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 069 258  | 1 025 100  | 971 736    | 973 425    |
| Resultat efter fin. poster                         | -194 789   | -129 588   | -74 824    | 37 944     |
| Soliditet (%)                                      | 58         | 59         | 59         | 59         |
| Yttre fond                                         | 1 321 530  | 873 660    | 393 660    | 306 180    |
| Taxeringsvärde                                     | 33 642 000 | 31 482 000 | 31 482 000 | 31 482 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 550        | 527        | 498        | 500        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,0      | 100,0      | 99,6       | 99,9       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 099     | 12 124     | 12 176     | 12 227     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 099     | 12 124     | 12 176     | 12 227     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 111        | 182        | 194        | 252        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | -          | -          | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | -          | -          | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | -          | -          | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,80       | 2,27       | 1,58       | 1,38       |
| Räntekänslighet (%)                                | 22,00      | 22,99      | 24,47      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förlusten ligger till grund av förhöjda kostnader under året, men vi har bibehållit ett starkt kassaflöde samt en god kassa. Det finns utrymme att göra vissa besparingar och samtidigt öka intäkterna till föreningen (avgifterna höjdes 5% januari 2024). På medellång sikt syns inga behov av externt kapital utan föreningen kommer att klara sig på sitt egna kapital.

Avsättningar till Underhåll de senaste åren har också gjorts enligt plan och på en relativt hög nivå.

Styrelsen har arbetat aktivt med föreningen lån under året för att pressa kostnaderna nedåt efter tidigare hög inflation.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 33 450 000        | -                                            | -                               | 33 450 000        |
| Fond, yttre underhåll | 873 660           | -                                            | 447 870                         | 1 321 530         |
| Balanserat resultat   | -645 049          | -129 588                                     | -447 870                        | -1 222 507        |
| Årets resultat        | -129 588          | 129 588                                      | -194 789                        | -194 789          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>33 549 023</b> | <b>0</b>                                     | <b>-194 789</b>                 | <b>33 354 234</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 222 507        |
| Årets resultat      | -194 789          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 417 296</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 480 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -15 930           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 881 366        |
|                                      | <b>-1 417 296</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 069 258        | 1 025 100        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -2               | 164              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 069 256</b> | <b>1 025 264</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -71 416          | -83 597          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -74 799          | -68 144          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -44 409          | -39 422          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -451 176         | -451 176         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-641 800</b>  | <b>-642 339</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>427 456</b>   | <b>382 925</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 37 883           | 24 555           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -660 129         | -537 068         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-622 245</b>  | <b>-512 513</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-194 789</b>  | <b>-129 588</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-194 789</b>  | <b>-129 588</b>  |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 54 536 162        | 54 987 338        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>54 536 162</b> | <b>54 987 338</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>54 536 162</b> | <b>54 987 338</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 15 192            | 4 950             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 56 207            | 1 516             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 44 638            | 36 022            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>116 037</b>    | <b>42 488</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 2 516 718         | 2 246 112         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 516 718</b>  | <b>2 246 112</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 632 755</b>  | <b>2 288 600</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>57 168 917</b> | <b>57 275 938</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 33 450 000        | 33 450 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 321 530         | 873 660           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>34 771 530</b> | <b>34 323 660</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 222 507        | -645 049          |
| Årets resultat                               |     | -194 789          | -129 588          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 417 296</b> | <b>-774 637</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>33 354 234</b> | <b>33 549 023</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 0                 | 7 873 333         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>7 873 333</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 23 520 000        | 15 696 667        |
| Leverantörsskulder                           |     | 4 490             | 5 265             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | 260               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 290 193           | 151 390           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>23 814 683</b> | <b>15 853 582</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>57 168 917</b> | <b>57 275 938</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>427 456</b>   | <b>382 925</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 451 176          | 451 176          |
|                                                                                 | <b>878 632</b>   | <b>834 101</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 37 883           | 24 555           |
| Erlagd ränta                                                                    | -527 901         | -537 068         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>388 615</b>   | <b>321 588</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -73 549          | -7 872           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 5 540            | 12 274           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>320 606</b>   | <b>325 990</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -50 000          | -100 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-50 000</b>   | <b>-100 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>270 606</b>   | <b>225 990</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 246 112</b> | <b>2 020 122</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 516 718</b> | <b>2 246 112</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boklok Maria Station har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 069 200        | 1 025 100        |
| Övriga intäkter       | 58               | 0                |
| <b>Summa</b>          | <b>1 069 258</b> | <b>1 025 100</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023       |
|-------------------------|-----------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -2        | -5         |
| Övriga intäkter         | 0         | 168        |
| <b>Summa</b>            | <b>-2</b> | <b>164</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023         |
|------------------------|---------------|--------------|
| Besiktning och service | 19 312        | 740          |
| Trädgårdsarbete        | 1 401         | 1 709        |
| Övrigt                 | 900           | 900          |
| <b>Summa</b>           | <b>21 613</b> | <b>3 349</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|               | 2024     | 2023          |
|---------------|----------|---------------|
| Gård/markytor | 0        | 17 666        |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b> | <b>17 666</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Ventilation  | 15 930        | 32 130        |
| <b>Summa</b> | <b>15 930</b> | <b>32 130</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 30 623        | 28 577        |
| Övrigt                     | 1 375         | 0             |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 875         | 1 875         |
| <b>Summa</b>               | <b>33 873</b> | <b>30 452</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 15 742        | 15 644        |
| Revisionsarvoden             | 25 569        | 20 120        |
| Ekonomisk förvaltning        | 33 488        | 32 380        |
| <b>Summa</b>                 | <b>74 799</b> | <b>68 144</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 35 000        | 30 000        |
| Sociala avgifter | 9 409         | 9 422         |
| <b>Summa</b>     | <b>44 409</b> | <b>39 422</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 660 129        | 536 880        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 188            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>660 129</b> | <b>537 068</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 57 920 000        | 57 920 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>57 920 000</b> | <b>57 920 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 932 662        | -2 481 486        |
| Årets avskrivning                             | -451 176          | -451 176          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 383 838</b> | <b>-2 932 662</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>54 536 162</b> | <b>54 987 338</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>12 802 000</i> | <i>12 802 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 762 000        | 22 248 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 11 880 000        | 9 234 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>33 642 000</b> | <b>31 482 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto       | 207           | 203          |
| Övriga fordringar | 56 000        | 1 313        |
| <b>Summa</b>      | <b>56 207</b> | <b>1 516</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 054        | 15 068        |
| Försäkringspremier                                  | 10 606        | 9 399         |
| Förvaltning                                         | 11 978        | 11 555        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>44 638</b> | <b>36 022</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-06-30               | 0,94 %                  | 7 873 333           | 7 873 333           |
| Stadshypotek          | 2025-01-02               | 3,50 %                  | 7 823 333           | 7 523 334           |
| Danske Bank           | 2024-07-01               | 4,34 %                  |                     | 8 173 333           |
| Stadshypotek          | 2025-01-02               | 3,50 %                  | 7 823 334           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>23 520 000</b>   | <b>23 570 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 23 520 000          | 15 696 667          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 520 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Utgiftsräntor               | 137 096        | 4 868          |
| Löner                       | 35 000         | 30 000         |
| Sociala avgifter            | 10 997         | 9 422          |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 89 100         | 89 100         |
| Beräknat revisionsarvode    | 18 000         | 18 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>290 193</b> | <b>151 390</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 24 520 000 | 24 520 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborgs kommun

---

André Bertil Robert Casslén  
Sekreterare

---

Jan Larsson  
Ordförande

---

Niklas Amnemo  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 19:43

SENT BY OWNER:

Alexandra Fransson · 08.05.2025 20:06

DOCUMENT ID:

SylUpG\_cle

ENVELOPE ID:

H1L6M\_qlgl-SylUpG\_cle

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Maria Station - Årsredovisning 2024.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. JAN LARSSON<br>larssonhbg@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated   | 08.05.2025 20:19<br>08.05.2025 20:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1957/02/21)<br>IP: 217.209.201.241 |
| 2. André Bertil Robert Casslén<br>andre.casslen@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 22:56<br>08.05.2025 22:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/01/20)<br>IP: 92.33.176.111   |
| 3. Niklas Amnemo<br>niklas.amnemo@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2025 19:02<br>09.05.2025 19:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/12/16)<br>IP: 83.252.125.232  |
| 4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON<br>boel.hansson@se.gt.com     |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2025 19:43<br>09.05.2025 19:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)<br>IP: 213.204.232.149 |

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Maria Station

Org.nr. 769631 - 2045

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Maria Station för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Boklok Maria Stations 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

### Styrelsen 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 avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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.

## 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 Maria Station 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 Bostadsrättsföreningen Boklok Maria Station enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

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 vi 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 vår professionella 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 19:42

SENT BY OWNER:

Alexandra Fransson · 08.05.2025 20:09

DOCUMENT ID:

H1wvmd9gxl

ENVELOPE ID:

H1UDmOqgxl-H1wvmd9gxl

DOCUMENT NAME:

BoKlok Maria Station - RB.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON |  Signed | 09.05.2025 19:42 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) |
| boel.hansson@se.gt.com        | Authenticated                                                                            | 09.05.2025 19:41 | Low    | IP: 213.204.232.149              |

\* 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