

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf BoKlok Sargen i Östersund
Org nr: 769636-9979





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Sargen i Östersund får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalat till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för räntor och driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år i takt med prisökningar i samhället. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 602% till 648%.

I resultatet ingår avskrivningar med 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 262 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigyn 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 19 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adress är Odenvallsvägen 2-22, Travarvägen 6A-D samt 8A-D i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 r.o.k.	19
Total tomtarea	5 459 m ²
Total bostadsarea	2 223 m ²

Årets taxeringsvärde	42 539 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 449 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har under året påbörjat upprättande av underhållplan genom Riksbyggens tjänst Replano.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 68 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Ingelsson	Ordförande	2025
Linda Staf	Sekreterare	2025
Anna Lundmark Essen	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Borg	Suppleant	2025
Mattias Moberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Westberg, Hellström & Hjelm revision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Karlsson	2025
Gustav Brodin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2025-01-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år.

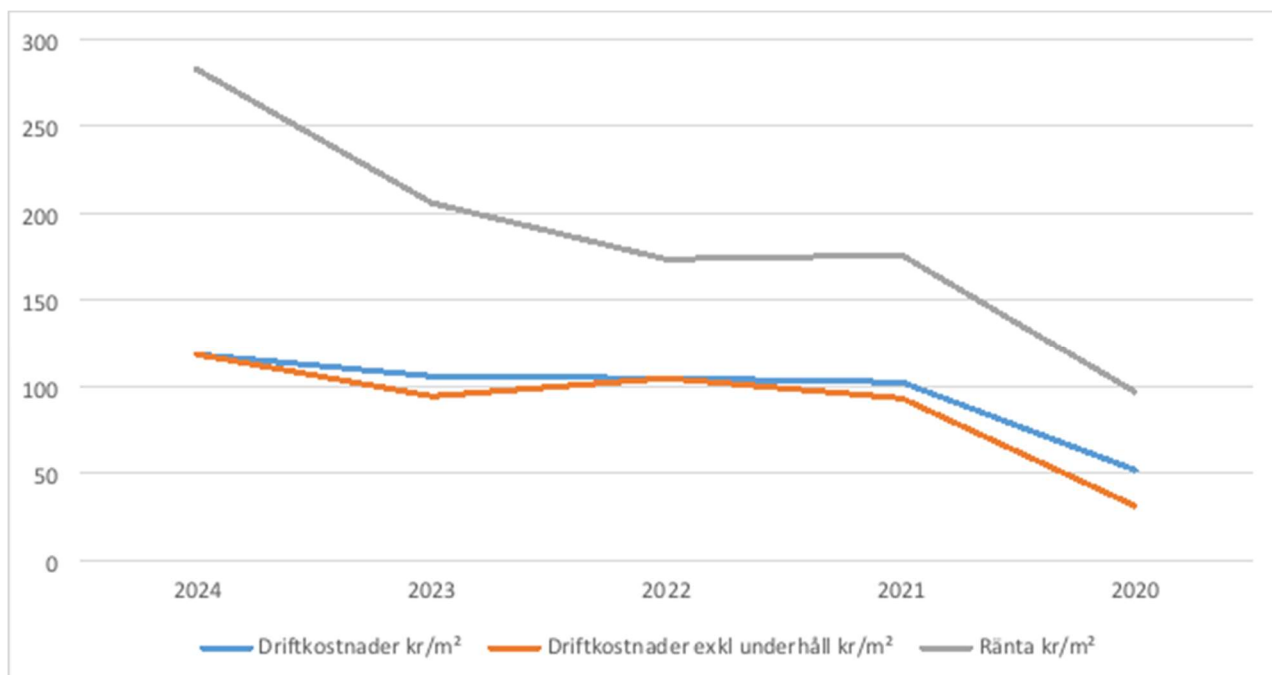


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 277	1 222	1 158	1 141	537
Rörelsens intäkter	1 277	1 222	1 159	1 142	551
Resultat efter finansiella poster*	-323	-168	-164	-187	229
Årets resultat	-323	-168	-164	-187	229
Resultat exkl avskrivningar	262	417	421	396	524
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	194	351	354	329	457
Balansomslutning	74 076	74 527	74 820	75 120	75 717
Årets kassaflöde	131	288	288	498	340
Soliditet %*	65	65	65	65	65
Likviditet %	9	16	13	365	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	99	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	574	546	520	510	235
Driftkostnader kr/kvm	118	105	105	102	51
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	118	94	105	93	31
Energikostnad kr/kvm*	38	37	32	32	9
Underhållsfond kr/kvm	109	79	60	30	10
Reservering till underhållsfond kr/kvm	31	30	30	30	30
Sparande kr/kvm*	118	199	189	188	256
Ränta kr/kvm	283	205	173	175	96
Skuldsättning kr/kvm*	11 607	11 667	11 726	11 786	11 845
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 607	11 667	11 726	11 786	11 845
Räntekänslighet %*	20,2	21,4	22,5	23,1	50,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 775 000	174 669	-296 874	-167 776
Disposition enl. årsstämmobeslut			-167 776	167 776
Reservering underhållsfond		68 024	-68 024	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-323 362
Vid årets slut	48 775 000	242 693	-532 674	-323 362

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-464 650
Årets resultat	-323 362
Årets fondreservering enligt stadgarna	-68 024
Summa	-856 035

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 856 035**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 277 195	1 222 193
Övriga rörelseintäkter	Not 2	60	300
Summa rörelseintäkter		1 277 255	1 222 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-263 391	-233 844
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 455	-83 438
Personalkostnader		-36 426	-31 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-585 065	-585 065
Summa rörelsekostnader		-979 337	-933 602
Rörelseresultat		297 918	288 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 183	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 463	-456 765
Summa finansiella poster		-621 280	-456 667
Resultat efter finansiella poster		-323 362	-167 776
Årets resultat		-323 362	-167 776



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	72 504 608	73 089 673
Summa materiella anläggningstillgångar		72 504 608	73 089 673
Summa anläggningstillgångar		72 504 608	73 089 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 614	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	24 969	23 678
Summa kortfristiga fordringar		26 583	23 750
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 544 525	1 413 633
Summa kassa och bank		1 544 525	1 413 633
Summa omsättningstillgångar		1 571 108	1 437 382
Summa tillgångar		74 075 716	74 527 055



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	48 775 000	48 775 000	
Fond för yttre underhåll	242 693	174 669	
Summa bundet eget kapital	49 017 693	48 949 669	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-532 674	-296 874	
Årets resultat	-323 362	-167 776	
Summa fritt eget kapital	-856 035	-464 650	
Summa eget kapital	48 161 658	48 485 019	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	8 557 156	17 157 307
Summa långfristiga skulder		8 557 156	17 157 307
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	17 246 298	8 778 135
Leverantörsskulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	109 604	105 594
Summa kortfristiga skulder		17 356 902	8 884 729
Summa eget kapital och skulder		74 075 716	74 527 055



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	297 918	288 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 065	585 065
	882 983	873 956
Erhållen ränta	8 183	98
Erlagd ränta	-629 463	-452 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261 703	421 146
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 833	-3 921
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 010	2 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 880	419 772
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-131 988	-131 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 988	-131 988
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	130 892	287 784
Likvida medel vid årets början	1 413 633	1 125 848
Likvida medel vid årets slut	1 544 525	1 413 633
Kassa och Bank BR	1 544 525	1 413 633



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	300
Summa övriga rörelseintäkter	60	300

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-25 351
Reparationer	-30 496	-6 906
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 954	-11 366
Försäkringspremier	-55 212	-51 564
Snö- och halkbekämpning	-4 161	0
Förbrukningsinventarier	-1 900	0
Vatten	-84 595	-83 016
Sophantering och återvinning	-76 073	-55 642
Summa driftskostnader	-263 391	-233 844



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 932	-45 384
Arvode, yrkesrevisorer	-34 688	-27 501
Övriga förvaltningskostnader	-7 583	-7 635
Kreditupplysningar	0	-41
Bankkostnader	-3 252	-2 877
Summa övriga externa kostnader	-94 455	-83 438

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 506 493	58 506 493
Mark	16 630 907	16 630 907
Pågående nybyggnation		0
	75 137 400	75 137 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 137 400	75 137 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 047 727	-1 462 662
	-2 047 727	-1 462 662

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-583 065	-583 065
	-583 065	-583 065

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 632 792	-2 047 727
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	55 873 701	56 458 766
Mark	16 630 907	16 630 907

Taxeringsvärden

Småhus	42 539 000	40 449 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	42 539 000	40 449 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 120 000</i>	<i>29 070 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 419 000</i>	<i>11 379 000</i>



Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 313	8 649
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 657	15 028
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 969	23 678

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 803 454	25 935 442
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 988	-131 988
Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår	-17 114 310	-8 645 147
Långfristig skuld vid årets slut	8 557 156	17 158 307

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,75%	2025-03-30	8 645 147,00	43 996,00	8 601 151,00
DANSKE BANK	1,76%	2025-09-30	8 645 147,00	43 996,00	8 601 151,00
DANSKE BANK	1,20%	2026-09-30	8 645 148,00	43 996,00	8 601 152,00
Summa			25 935 442,00	131 988,00	25 803 454,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta redovisas som kortfristiga skulder.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 269	4 921
Upplupna driftskostnader	4 161	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 175	100 673
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 604	105 594

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 397 400	26 397 400

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum enligt digital underskrift



Henrik Ingelsson



Linda Staf



Anna Lundmark Essen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift

Emil Westberg

Emil Westberg
Auktoriserad revisor
Hellström & Hjelm



Brf BoKlok Sargen i Östersund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf BoKlok Sargen i Östersund i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557546253143

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf BoKlok Sargen uppdat
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-05-08 15:17:05 CEST (+0200) av Heléne
Batchelor (HB)
Färdigställt 2025-05-08 19:33:57 CEST (+0200)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)
Riksbyggen
helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Ingelsson (HI)
henrik.karlsson77@hotmail.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Ingelsson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Henrik Ingelsson"
Signerade 2025-05-08 15:58:51 CEST (+0200)

Anna Lundmark Essen (ALE)
anna.lundmarkessen@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna Lundmark Essen', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Essen"
Signerade 2025-05-08 15:54:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546253143

Linda Staf (LS)
lindamariastaf@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Linda Staf'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Maria Staf"
Signerade 2025-05-08 19:27:33 CEST (+0200)*

Emil Westberg (EW)
emil.westberg@hhrevision.se



Emil Westberg

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olov
Emil Westberg"
Signerade 2025-05-08 19:33:57 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

