



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Skölden i Hemlingby

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Skölden i Hemlingby med säte i Gävle org.nr. 769635-8352 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemlingby 73:2	2019-11-19	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 379
34	p-platser	0

Totalt 67 objekt2 379

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Hemlingby GA:27	G:A		1 / 2	Grönytor, Hårdgjorda ytor, Sophus, Cykelställ, Motorvärmare, Fristående utomhusbelysning, Markskåp/mätare för el, Övrig utrustning, Kablar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Eliasson	Ordförande	2022-05-16
Agneta Pellpers	Ledamot	2020-06-15
Josefine Ingman	Ledamot	2020-06-15
Josefin Lindström	Ledamot	2022-05-16
Mikael Johansson	Ledamot	2022-05-16
Rasmus Solin Nord	Ledamot	2022-05-16
Henrik Persson	Suppleant	2022-05-16
Lena Blom	Suppleant	
Erik Klingström	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Eliasson, Josefine Ingman och Agneta Pellpers.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Per Eliasson och Agneta Pellpers.

Revisorer har varit: Borevision.

Valberedning har varit: Ing-Marie Södergren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,4%.

Styrelsen har under hösten fastställt budgeten för 2025.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Ett av tre lån har villkorsändrats under året vilket bidragit till ökade räntekostnader under året.

Föreningen saknar aktuell underhållsplan men kommer under 2025 se över detta.

Efter årsstämman (27 juni) har det skett förändringar i styrelsen:

Christina Gavlen har avgått som ordförande.

Per Eliasson är ny ordförande.

Agneta Pellpers är ny vice ordförande.

Rasmus Solin Nord är ny ledarmot.

Mikael Johansson är ny ledarmot.

Föreningar har haft vår- och höststädning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har vidtagits.

Garantin förfaller mars 2025.

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

Inga planerade åtgärder.

5-års besiktning ska påbörjas under våren 2025.

Garantin förfaller mars 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	269	231	167	286	218
Skuldsättning, kr/kvm	12 598	12 697	12 796	12 881	12 965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 598	12 697	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	16	16	19
Energikostnad, kr/kvm	186	178	177	157	129
Årsavgifter, kr/kvm	950	900	788	781	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	978	848	836	670
Nettoomsättning, tkr	2 404	2 327	2 019	1 990	1 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	-174	-351	-68	-204
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 att föreningen är nyproduktion med stora ränte- och avskrivningskostnader. Föreningen har under året omsatt ett av tre lån som bidragit till ökade räntekostnader. Lånet omförhandlades från en ränta på 2,12% till en ny ränta på 3,8% pga. rådande marknad och inflation.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 422 681 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 269 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5% from 2025-01-01.

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	53 280 000	0	0	53 280 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	116 938	0	0	116 938
S:a bundet eget kapital, kr	53 396 938	0	0	53 396 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-738 973	-173 764	0	-912 738
Årets resultat, kr	-173 764	173 764	-105 994	-105 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-912 737	0	-105 994	-1 018 732
S:a eget kapital, kr	52 484 201	0	-105 994	52 378 206

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett 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	-912 738
Årets resultat, kr	-105 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 018 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-154 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 793
Balanseras i ny räkning, kr	-1 149 739

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 404 468	2 326 718
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 404 468	2 326 718
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-860 557	-945 345
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 148	-112 412
Personalkostnader	Not 5	-76 486	-63 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-722 410	-722 410
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 747 601	-1 843 966
RÖRELSERESULTAT		656 868	482 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 357	5 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 218	-662 204
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-762 861	-656 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 994	-173 764
ÅRETS RESULTAT		-105 994	-173 764



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	80 562 950	81 285 360
Summa materiella anläggningstillgångar		80 562 950	81 285 360
Summa anläggningstillgångar		80 562 950	81 285 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		104	957
Övriga fordringar	Not 8	1 206 248	806 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	56 055	53 968
Summa kortfristiga fordringar		1 262 406	861 284
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 11	43 667	17 690
Summa kassa och bank		43 667	17 690
Summa omsättningstillgångar		2 306 073	1 878 974
SUMMA TILLGÅNGAR		82 869 023	83 164 334



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 280 000	53 280 000
Fond för yttre underhåll	116 938	116 938
Summa bundet eget kapital	53 396 938	53 396 938
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-912 738	-738 973
Årets resultat	-105 994	-173 764
Summa ansamlad förlust	-1 018 731	-912 738
Summa eget kapital	52 378 207	52 484 200
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 963 250	20 043 750
Summa långfristiga skulder	9 963 250	20 043 750
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 006 970	10 162 282
Leverantörsskulder	67 306	92 045
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 0	27 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 453 290	355 007
Summa kortfristiga skulder	20 527 566	10 636 384
Summa skulder	30 490 816	30 680 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	82 869 023	83 164 334



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	656 868	482 752
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	722 410	722 410
	1 379 278	1 205 162
Erhållen ränta	40 801	2 415
Erlagd ränta	-775 109	-662 890
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	644 970	544 688
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 862	9 955
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 386	-49 952
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	658 493	504 690
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investering IMD Home Solutions	0	48 600
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	48 600
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-235 812	-235 812
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-235 812	-235 812
ÅRETS KASSAFLÖDE	422 681	317 478
Likvida medel vid årets början	1 804 475	1 486 997
Likvida medel vid årets slut	2 227 156	1 804 475
	422 681	317 478

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 173 536	2 062 044
Årsavgift el	87 020	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 600	138 600
Konsumtionsavgift el	0	78 522
Försäljning egenproducerad el	3 314	4 703
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 006	7 572
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	35 277
	2 404 468	2 326 718
* I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-37 047	-27 519
El	-146 287	-157 183
Uppvärmning	-141 998	-137 560
Vatten	-155 273	-129 671
Renhållning	-66 997	-86 570
TV, bredband, iptelefoni	-110 880	-104 187
Serviceavtal	-37 836	-42 825
Hissar serviceavtal & besiktning	-12 595	-12 349
Förvaltningskostnader	-51 169	-101 867
Försäkringar	-59 525	-57 488
Periodiskt underhåll	-23 793	0
Övriga driftskostnader	-17 156	-88 125
	-860 557	-945 345
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll filterbyte	-23 793	0
	-23 793	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 950	-20 950
Övriga förvaltningskostnader	-71 373	-76 747
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-7 089
Föreningsverksamhet	-1 465	-5 225
Kontorsutrustning och -material	-2 355	-2 401
	-88 148	-112 412
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 200	-52 500
Sociala avgifter	-18 286	-11 299
	-76 486	-63 799
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-722 410	-722 410
	-722 410	-722 410

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

72 241 000

72 241 000

Ingående anskaffningsvärde mark

11 934 000

11 934 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**84 175 000****84 175 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 889 640

-2 167 230

Årets avskrivningar byggnader

-722 410

-722 410

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 612 050****-2 889 640****Utgående redovisat värde****80 562 950****81 285 360**

Redovisade värden byggnader

68 628 950

69 351 360

Redovisade värden mark

11 934 000

11 934 000

Fastighetsbeteckning: Hemlingby 73:2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	44 000 000	7 600 000	51 600 000	51 600 000
		44 000 000	7 600 000	51 600 000	51 600 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

30 945 000

30 945 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**30 945 000****30 945 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 183 490

786 785

Skattekonto

9 340

9 149

Övriga fordringar

13 418

10 425

1 206 248**806 359****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

7 345

7 096

Förutbetalad IMD Home Solutions

2 704

2 704

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

5 220

Förutbetalad HSB-avtal

16 452

15 747

Förutbetalad fastighetsskötsel

0

19 929

Förutbetalad Anticimex

20 941

0

Förutbetalad Byggbeslag

1 565

0

Förutbetalad Bostadsrätterna

5 220

0

Upplupna ränteintäkter

1 828

3 272

56 055**53 968****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken		2025-03-06	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken

43 667

17 690

43 667**17 690**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,31%	2025-04-30	10 013 500	67 000
Stadshypotek 164-4251	3,12%	2027-07-30	10 030 250	67 000
Stadshypotek 164-4251	3,80%	2025-01-30	9 926 470	101 812
			29 970 220	235 812

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 963 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 67 000

Lån som ska konverteras inom ett år 19 939 970

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 006 970**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 943 248

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 791 160

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	15 750
Arbetsgivaravgifter	0	11 299
	0	27 049

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	58 200	0
Upplupna sociala avgifter	18 286	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 268	64 069
Upplupna räntekostnader	111 679	84 570
Upplupen revision	18 500	25 050
Upplupen kostnad HSB	7 125	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 232	181 318
	453 290	355 007

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Pellpers

.....
Mikael Johansson

.....
Josefin Lindström

.....
Josefine Ingman

.....
Per Eliasson

.....
Rasmus Solin Nord

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

.....
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Skölden i Hemlingby, org.nr. 769635-8352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Skölden i Hemlingby för räkenskapsåret 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 avveckla 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Skölden i Hemlingby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:10:00



JOSEFINE INGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:27:10



JOSEFIN LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:14:55



AGNETA PELLPERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:56:55



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:17:23



RASMUS SOLIN NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:48:49



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:58:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:57:51



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 föreningsstämmans 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.