



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Boklok Tulebodalen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Tulebodalen med säte i Mölndal org.nr. 769633-5533 får härmed upprätta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stretered 1:194	2017-04-17	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 094
30	p-platser	0
Totalt 60 objekt		2 094

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Mölndal Stretered GA:3	G:A	717907-0292	1 / 283	All med visst undantag, Ej bebyggbar kvartersmark inom detaljplanerna 1481k-p1999/10,2002/3 samt 2008/3. Inom ovan angivet område(a)ingående kör-och gånggytor, Parkering, Den allmänna belysningen längs kör-och gångvägar, Parkering etc, Dagvattenledningar, Brunnar och tillbehör.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
John Eliasson	Ordförande	2023-11-16	
Linn Dahl	Ledamot	2023-07-06	
Robin Brunosson	Suppleant	2022-11-01	
Marianne Bäcksin	Suppleant	2024-06-09	
Erik Olsson	Ledamot	2024-06-09	
Joel Nyström	Ledamot	2023-11-16	2024-10-31
Emilia Karlberg	Suppleant	2024-06-09	
Gabriella Kebreyal	Ledamot	2023-11-16	2024-10-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linn Dahl, John Eliasson, samt suppleanterna Emilia Karlberg, Marianne Bäcksin och Robin Brunosson.

Under året har Joel Nyström och Gabriella Kebreyal avgått.

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Eliasson, Linn Dahl, och Erik Olsson

Revisorer har varit: KPMG AB.

Valberedning har varit: Emilia Karlberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 10st medlemmar, varav 9st röstberättigade.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2024-10-01 med +10%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga statusbesiktning av fastigheten utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-12.

Förändringar i styrelsen i Juni då en ledamot avgick och en ny tillträdde samt i November då antalet gick från 5 till 3 personer då 2 ledamöter avgick pga flytt.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10%. I samband med denna höjning reserverade sig styrelsen för att en ytterligare höjning eventuellt behövde ske under året för att klara av det ansträngda ekonomiska läget. Efter noggrann uppföljning av ekonomin samt rådgivning hos HSB genomfördes ytterligare höjning med 10% av årsavgiften fr o m 2024.10.01.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

För att bevara föreningens fastigheter i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador och förslitningar. Under året genomfördes bland annat underhåll av värmesystemet. Återstående åtgärder efter 5-årsbesiktningen slutfördes.

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

Linjemarkering parkeringsplatser, underhåll/utbyte laddstolpar, målning fastigheter och dörrar, underhållsspolning avlopp, energideklarationer, OVK samt byte av trätrall inkl. stomme på balkongplatta, loftgång, entré samt trapp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	17	183	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 671	11 704	11 776	11 848	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 671	11 704	11 776	11 848	0
Räntekänslighet, %	13	15	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	167	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	871	771	700	688	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	97	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 933	1 699	1 384	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-519	-169	-283	-590	0
Soliditet, %	71	71	71	71	0

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 117 281 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 17 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen under hösten 2024 en extra hyreshöjning om 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	62 050 000	0	0	62 050 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	314 100	0	397 000	711 100
S:a bundet eget kapital, kr	62 364 100	0	397 000	62 761 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 454 851	-169 038	-397 000	-2 020 889
Årets resultat, kr	-169 038	169 038	-518 561	-518 561
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 623 889	0	-915 561	-2 539 450
S:a eget kapital, kr	60 740 211	0	-518 561	60 221 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr



RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 623 889
Årets resultat, kr	-518 561
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 539 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 539 450

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 932 875	1 713 025
Övriga rörelseintäkter		3 960	25 101
Summa Rörelseintäkter		1 936 835	1 738 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-741 960	-704 491
Övriga externa kostnader		-60 260	-70 500
Personalkostnader	Not 4	-131 104	-131 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-554 292	-554 290
Summa Rörelsekostnader		-1 487 617	-1 460 781
Rörelseresultat		449 219	277 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 037	14 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 817	-460 768
Summa Finansiella poster		-967 780	-446 384
Resultat efter finansiella poster		-518 561	-169 038
Resultat före skatt		-518 561	-169 038
Årets resultat		-518 561	-169 038



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	84 064 685	84 618 977
Summa Materiella anläggningstillgångar		84 064 685	84 618 977
Summa Anläggningstillgångar		84 064 685	84 618 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 501	0
Övriga kortfristiga fordringar		10 736	14 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 192	42 431
Summa Kortfristiga fordringar		69 429	56 609

Kassa och bank

Kassa och bank		956 832	1 074 113
Summa Kassa och bank		956 832	1 074 113
Summa Omsättningstillgångar		1 026 261	1 130 722

Summa Tillgångar		85 090 946	85 749 699
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 050 000	62 050 000
Fond för yttre underhåll	711 100	314 100
Summa Bundet eget kapital	62 761 100	62 364 100
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 020 889	-1 454 851
Årets resultat	-518 561	-169 038
Summa Ansamlad förlust	-2 539 450	-1 623 889
Summa Eget kapital	60 221 650	60 740 211

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 6 14 553 100	4 785 678
Summa Långfristiga skulder	14 553 100	4 785 678
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se NOT 6)	9 885 678	19 723 350
Leverantörsskulder	25 620	85 766
Övriga kortfristiga skulder	6 162	3 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7 398 736	410 977
Summa Kortfristiga skulder	10 316 196	20 223 810
Summa Skulder	24 869 296	25 009 488
Summa Eget kapital och skulder	85 090 946	85 749 699



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	449 219	277 346
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	554 292	554 290
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	554 292	554 290
Erhållen ränta	20 037	14 384
Erlagd ränta	-987 817	-492 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 731	353 150
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 820	-8 205
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 942	184 548
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-82 762	176 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 031	529 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-70 250	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 250	-150 000
Årets kassaflöde	-117 281	379 492
Likvida medel vid årets början	1 074 113	694 621
Likvida medel vid årets slut	956 832	1 074 113



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Årsavgifter

I årsavgifterna ingår kall- och varmvatten, värme samt parkering.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto och kortfristiga likvida placeringar inräknats.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 823 844	1 614 309
	Hyror garage och parkeringsplatser	88 378	84 662
	Övriga primära intäkter	20 654	14 054
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 932 875	1 713 025
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 932 875	1 713 025
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-46 070	-59 396
	Snö och halk-bekämpning	-62 470	-30 888
	Reparationer	-24 428	-27 641
	El	-93 758	-93 367
	Uppvärmning	-184 569	-169 583
	Vatten	-104 316	-87 687
	Sophämtning	-84 896	-112 378
	Fastighetsförsäkring	-63 042	-55 703
	Kabel-TV och bredband	-7 036	-5 348
	Förvaltningsavtalskostnader	-71 375	-62 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-741 960	-704 491
Not 4	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-100 000
	Sociala avgifter	-31 104	-31 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 104	-131 500

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 429 000	55 429 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 100 000	32 100 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	87 529 000	87 529 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 910 023	-2 355 733
	Årets avskrivningar	-554 292	-554 290
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 464 315	-2 910 023
	Utgående redovisat värde	84 064 685	84 618 977
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 400 000	41 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 897 000	8 897 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	50 297 000	50 297 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 549 000	25 549 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	25 549 000	25 549 000

Not 6	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Handelsbanken autogiro	3,85%	2025-09-01	4 885 678	50 000
	Handelsbanken autogiro	2,82%	2027-09-01	4 776 547	0
	Handelsbanken autogiro	3,13%	2025-09-01	5 000 000	0
	Handelsbanken autogiro	2,84%	2026-09-01	9 776 553	0
				24 438 778	50 000
	Långfristig del			14 553 100	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 885 678	
	Kortfristig del			9 885 678	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			50 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			200 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,10%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	172 738	158 386
	Övriga upplupna kostnader	225 998	252 591
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	398 736	410 977

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Tulebodalen, org. nr 769633-5533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tulebodalen för år 2024.

Enligt vår 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.

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.

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 uppger, 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. 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, förfälskning, 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 Tulebodalen 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 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.

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 trygghetssätt.

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 den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHN ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:06:31



LINN DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:10:04



ERIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:07:46



ANDREA ÅKESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 20:11:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDREA ÅKESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 20:10:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.