



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Landeriet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Landeriet med säte i Vänersborg org.nr. 769633-9998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkt 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Gärdet 2	2019-03-13	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 696
33	p-platser	0
Totalt 57 objekt		1 696

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Gärdet GA:1	G:A		24/78	Gemensam väg som delas med Vänersborg Gärdet 1.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bodil Persson	Ordförande	2019-07-04
Gunnel Wretlind	Ledamot	2022-07-07
Moa Fagerström	Ledamot	2023-09-18
Göran Nordberg	Suppleant	2019-07-04
Madeleine Mattsson	Suppleant	2019-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bodil Persson, Gunnel Wretlind, Moa Fagerström, Göran Nordberg och Madeleine Mattsson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson och Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Charlotte Nordberg och Camilla Lindgren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 15 st medlemmar varav 12 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Från och med 2025-01-01 ändras årsavgiften med +2,25%, varmvatten debiteras med 70 kr/m3+ moms. Hyran för laddplatserna har höjts till 350 kr/månad.

Föreningen har föreslagit en reservation till föreningens underhåll i enlighet med gällande stadgar och ekonomisk plan.

Vid omförhandling av ett lån i maj 2024 valde styrelsen rörlig ränta tills vidare.

Den 5-åriga garantibesiktningen gjordes i slutet på mars.

Avtal

Nytt serviceavtal på hissar har tecknats på 3 år.

Nytt underhåll- och serviceavtal gällande laddstolpar.

Förlängning och utökning av fastighetsserviceavtal med HSB.

Investering

Elstödspengarna som föreningen fick 2023 användes till inköp- och plantering av ny häck mot Landerivägen.

Reparationer

Slamsugning av dagvattenbrunnar har utförts.

Radonmätning pågår, avslutas i januari 2025.

Föreningen har tagit över ekonomiskt ansvar för lampbyte utomhus samt filterbyten i ventilationsanläggningarna.

Övrigt

Vår lekplats är nu uppskyltad och namnad till **Aronia**.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Gallergrindar med kodlås har installerats på cykelförråden
2021	6 st laddplatser för bil installerades

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

Föreningen planerar inga större åtgärder närmaste tiden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	85	209	114	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 520	11 580	11 939	12 012	12 057
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 520	11 580	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	249	205	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	918	875	700	702	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	965	800	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 626	1 598	1 310	1 288	1 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-339	-129	-291	-53	-24
Soliditet, %	62	62	61	62	62

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 avskrivningar samt de ökade räntekostnaderna under året. Avskrivningar är inte är kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 15 417 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 85 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 2,5 %, samt höjning av vattenavgiften. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Föreningen har just nu ett lån med rörlig ränta för att kunna binda till en mer fördelaktig ränta under 2025.

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	33 420 000	0	0	33 420 000
Underhållsfond, kr	101 760	0	50 880	152 640
S:a bundet eget kapital, kr	33 521 760	0	50 880	33 572 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-424 994	-129 216	-50 880	-605 090
Årets resultat, kr	-129 216	129 216	-339 483	-339 483
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-554 210	0	-390 363	-944 573
S:a eget kapital, kr	32 967 550	0	-339 483	32 628 067

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 880 kr enligt stämmobeslut gällande 2023 samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-605 090
Årets resultat, kr	-339 483
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-944 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-71 992
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 016 565

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 626 322	1 591 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143	45 588
Summa Rörelseintäkter		1 626 465	1 637 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-775 223	-793 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 225	-27 489
Personalkostnader	Not 6	-23 057	-27 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 076	-484 076
Summa Rörelsekostnader		-1 301 581	-1 332 296
Rörelseresultat		324 884	304 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 969	5 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-683 336	-439 508
Summa Finansiella poster		-664 367	-433 937
Resultat efter finansiella poster		-339 483	-129 216
Resultat före skatt		-339 483	-129 216
Årets resultat		-339 483	-129 216



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	51 350 404	51 820 232
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	97 365	111 614
Summa Materiella anläggningstillgångar		51 447 769	51 931 846
Summa Anläggningstillgångar		51 447 769	51 931 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	530 965	513 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	37 994	35 992
Summa Kortfristiga fordringar		568 959	549 635

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	-936	160
Summa Kassa och bank		-936	160

Summa Omsättningstillgångar

1 068 023 1 049 795

Summa Tillgångar

52 515 792 52 981 641



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 420 000	33 420 000
Fond för yttre underhåll	152 640	101 760
Summa Bundet eget kapital	33 572 640	33 521 760

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-605 090	-424 994
Årets resultat	-339 483	-129 216
Summa Ansamlad förlust	-944 573	-554 210

Summa Eget kapital	32 628 067	32 967 550
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 880 790	9 726 260
Summa Långfristiga skulder		4 880 790	9 726 260

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 656 600	9 914 150
Leverantörsskulder		1 469	5 102
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	127 387	131 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	221 480	237 310
Summa Kortfristiga skulder		15 006 936	10 287 831

Summa Skulder		19 887 726	20 014 091
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		52 515 792	52 981 641
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 884	304 721
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	484 076	484 076
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	484 076	484 076
Erhållen ränta	18 969	5 571
Erlagd ränta	-683 336	-439 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 593	354 860
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 810	-2 635
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-23 346	13 955
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-26 156	11 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 437	366 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-103 020	-607 979
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 020	-607 979
Årets kassaflöde	15 417	-241 799
Likvida medel vid årets början	973 903	1 215 702
Likvida medel vid årets slut	989 321	973 903



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 436 544	1 305 888
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	120 063	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	62 475	63 000
	Hyror förbrukningsbaserad	17 040	229 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 636 122	1 598 429
	Hysesbortfall	-9 800	-7 000
	<i>Summa</i>	-9 800	-7 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 626 322	1 591 429
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	143	45 588
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	143	45 588
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-178 911	-120 051
	Snö och halk-bekämpning	-26 420	-51 473
	Reparationer	-41 630	-28 608
	El	-170 492	-261 685
	Uppvärmning	-113 191	-98 150
	Vatten	-71 783	-62 252
	Sophämtning	-17 686	-15 103
	Fastighetsförsäkring	-28 156	-25 891
	Kabel-TV och bredband	-75 141	-76 067
	Förvaltningsavtalskostnader	-51 813	-54 244
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-775 223	-793 523
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-60	-61
	Extern revision	-15 375	-21 516
	Föreningsverksamhet	-500	-667
	Övriga förvaltningskostnader	-3 290	-5 245
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-19 225	-27 489

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 000	-21 250
	Sociala avgifter	-3 057	-5 957
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 057	-27 207
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-469 828	-469 828
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 249	-14 249
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-484 076	-484 076
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	552	945
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 356	4 240
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	61	386
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 969	5 571
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-683 190	-439 418
	Övriga räntekostnader	-146	-90
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-683 336	-439 508

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 994	35 992
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	37 994	35 992
---	---------------	---------------

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
-----------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
--	----------------	----------------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2	-936	160
-------------	------	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	-936	160
-----------------------------	-------------	------------

Likvida medel finns på avräkningskonto, se Övriga kortfristiga fordringar.

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,78%	2025-05-12	9 811 130	34 340
SBAB	2,99%	2025-04-16	4 811 130	34 340
SBAB	4,21%	2026-05-19	4 915 130	34 340
			19 537 390	103 020

Långfristig del	4 880 790
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	34 340
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	14 622 260
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 656 600
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	103 020
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	412 080
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	127 387	131 269
-----------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga skulder</i>	127 387	131 269
-----------------------------	----------------	----------------

Skuld för slutavräkning entreprenad BoKlok Housing AB

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	145 052	131 362
	Övriga upplupna kostnader	76 428	105 948
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	221 480	237 310

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 Landeriet, org.nr. 769633-9998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Landeriet 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Landeriet 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BODIL PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 12:57:20



MOA FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 13:07:31



GUNNEL WRETLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 17:53:32



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:26:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:27:28



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.