

Årsredovisning

Brf BoKlok Tallbacken

769622-4083

Styrelsen för Brf BoKlok Tallbacken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Tallbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Dalarnas län, Faluns kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011 fastigheten Nedre Gruvriset 33:281 i Falun kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 20 bostadsrätter. Det finns 25 biluppställningsplatser på fastigheten varav 20 med motorvärmare. Två st laddboxar, tillsammans fyra laddpunkter för elbilar finns i föreningen. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i särskild, till varje huskropp hörande förrådsbyggnad.

Lägenhetsfördelning:

4 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 1 404 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 20 736 000 kr, varav markvärde 3 136 000 kr och byggnadsvärde 17 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Trädgårdsskötsel och snöröjning har utförts av Riksbyggen.

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har tre stycken fastighetslån hos Nordea. Villkorsändringsdagar och räntesatser redovisas i not.

En linjär avskrivning görs på föreningens byggnad. Avskrivningar är en redovisningsmässig post som inte påverkar föreningens kassa.

Föreningens underhåll

Föreningens byggnader är uppförda år 2011 och något betydande underhåll beräknas inte att infalla under de närmaste åren. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 30 kr/kvm lägenhetsyta, dvs 42 120 kr, i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsen lät under 2018, med hjälp av Riksbyggen, uppdatera föreningens underhållsplan. För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen, i enlighet med underhållsplanen, att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden på 200 000 kr per år. Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning. Kostnaden för ett stambyte i 2018 års kostnadsläge är ca 120 tkr per lägenhet. Denna åtgärd förväntas kunna bli aktuell ca år 2060.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jessica Pettersson	Ledamot, Ordförande
Petra Hopfgarten	Ledamot
Ida Söderlund	Ledamot
Inger Larshans	Ledamot
Mats Karlsson	Ledamot
Dennis Axelsson	Suppleant

Styrelsen konstituerar sig själva

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

Revisorer

Aktiv revision AB	Ordinarie
Sofia Sjögren	Huvudansvarig
Aktiv revision AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 26 (f.g. år 27) medlemmar fördelade på 20 lägenheter.

6 medlemmar har tillkommit och 7 har lämnat föreningen.

Under det gångna året har 4 överlåtelse skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 24 778 kr per kvadratmeter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 412	1 253	1 211	1 199	1 193
Årets resultat, tkr	-194	-328	2	34	-38
Soliditet, %	60	60	60	59	59
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 006	893	862	854	850
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100	100
Skuldsättning/kvm, kr	7 773	7 849	7 980	8 225	8 470
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 773	7 849	7 980	8 225	8 470
Sparande/kvm, kr	142	31			
Räntekänslighet, %	7,73	8,79	9,25	9,63	
Energikostnad/kvm, kr	204	189			
Eget kapital, tkr	16 633	16 822	17 150	17 148	17 114
Taxeringsvärde, tkr	20 736	20 736	20 736	16 088	16 088
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	52,63	53,15	54,03	71,78	73,92
Genomsnittlig skuldränta, %	3,98	3,18	1,75	1,69	1,69
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	130	142	142	142	142
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	0	0	0	4
Antal överlåtelse, bostäder	4	4	4	5	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	24 778	25 638	27 030	29 438	22 324

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2024 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 788 000	1 558 791	-1 196 687	-327 929
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-327 929	327 929
Förändring av yttre fond		183 000	-183 000	
Årets resultat				-193 749
Belopp vid årets utgång	16 788 000	1 741 791	-1 707 616	-193 749

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 707 616
Årets resultat	-193 749
<i>Summa</i>	<i>-1 901 365</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	183 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-38 810
Balanseras i ny räkning	-2 045 555
<i>Summa</i>	<i>-1 901 365</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 412 352	1 253 423
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 412 352	1 253 423
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-748 348	-836 457
Personalkostnader	8	-39 985	-37 305
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 000	-355 000
Summa rörelsekostnader		-1 143 333	-1 228 762
Rörelseresultat		269 019	24 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 086	-353 144
Summa finansiella poster		-462 768	-352 590
Resultat efter finansiella poster		-193 749	-327 929
Resultat före skatt		-193 749	-327 929
Årets resultat		-193 749	-327 929

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 464 933	27 819 933
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 464 933	27 819 933
Summa anläggningstillgångar		27 464 933	27 819 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		49 671	47 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 854	68 007
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		130 525	115 993
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		337 425	298 075
<i>Summa kassa och bank</i>		337 425	298 075
Summa omsättningstillgångar		467 950	414 068
SUMMA TILLGÅNGAR		27 932 883	28 234 001

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	16 788 000	16 788 000	
Fond för yttre underhåll	1 741 791	1 558 791	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 529 791</i>	<i>18 346 791</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-1 707 616	-1 196 687	
Årets resultat	-193 749	-327 929	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 901 365</i>	<i>-1 524 616</i>	
Summa eget kapital	16 628 426	16 822 175	
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	4 163 493	–	
Summa långfristiga skulder	4 163 493	–	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	6 749 697	11 020 690
Leverantörsskulder		126 312	125 066
Skatteskulder		64 380	62 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	200 575	203 910
Summa kortfristiga skulder	7 140 964	11 411 826	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 932 883	28 234 001	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	269 019	24 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	355 000	355 000
Erhållen ränta	318	554
Erlagd ränta	-463 086	-353 144
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>161 251</i>	<i>27 071</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-14 532	-48 743
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	131	98 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 850	77 073
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-107 500	-183 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 500	-183 000
Årets kassaflöde	39 350	-105 927
Likvida medel vid årets början	298 075	404 002
Likvida medel vid årets slut	337 425	298 075

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,28	78

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 412 399	1 253 428
Öres- och kronutjämnning	-47	-5
Summa	1 412 352	1 253 423

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för värme, kall och varmvatten, tv samt en parkeringsplats.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
Dörrar, lås, nycklar	25 104	-
Filter - ventilation	29 562	17 014
Planteringar, träd & buskar	3 881	6 948
Tak	-	1 183
Vatten/avlopp	1 100	5 736
El	-	5 391
Reparationer av markytor	-	2 566
Markinventarier	2 179	3 226
Garage- och p-platser	-	32 500
Lekytor	11 976	-
Summa	73 802	74 564

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Snöröjning och sandning	59 864	80 400
	Fastighetsel	39 937	42 280
	Fjärrvärme	149 145	131 349
	Vatten och avlopp	97 693	91 850
	Avfallshantering	53 664	58 142
	Fastighetsförsäkring	54 554	48 552
	Kabel-TV	2 700	2 700
	Övriga serviceavtal	4 182	118 895
	Kostnader i samband med städdagar	–	1 981
	Trädgårdsskötsel	54 264	57 340
	Summa	516 003	633 489

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	7 028	15 266
	Porto	2 055	1 717
	Revisionsarvode	15 150	11 000
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	2 202	–
	Ekonomisk förvaltning	44 001	40 407
	Avgifter till Bolagsverket	2 400	1 600
	Bankkostnader	1 351	1 491
	Drivmedel & reparation maskiner	1 115	3 563
	Kreditupplysningar	1 250	–
	Föreningsavgifter, avdragsgilla	4 580	4 580
	Övriga externa kostnader	6 000	–
	Summa	87 132	79 624

Not 6	Planerat underhåll	2024	2023
	VA	–	17 000
	OVK	38 810	–
	Summa	38 810	17 000

Not 7	Fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsavgift	32 600	31 780
	Summa	32 600	31 780

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	32 498	30 000
	Sociala kostnader	7 487	7 305
	Summa	39 985	37 305

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	31 395 000	31 395 000
	Utgående anskaffningsvärden	31 395 000	31 395 000
	Ingående avskrivningar	-3 575 067	-3 220 067
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-355 000	-355 000
	Utgående avskrivningar	-3 930 067	-3 575 067
	Redovisat värde	27 464 933	27 819 933

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 3 633 000 kr, vilka inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	46 345	39 106
	Ekonomisk förvaltning, ABJ Boförvaltning	11 813	11 469
	Riksbyggen	18 116	12 852
	Bostadsrätterna	4 580	4 580
	Summa	80 854	68 007

Not 11	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, ränta 3,30%, villkorsändras 2025-05-19	3 521 933	3 521 933
	Nordea Hypotek, ränta 4,35%, villkorsändras 2025-02-21	3 227 764	3 335 264
	Nordea Hypotek, ränta 2,77%, villkorsändras 2026-11-18	4 163 493	4 163 493
	Avgår: kortfristig del	-6 749 697	-11 020 690
	Summa	4 163 493	0

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 6 749 697,00 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader	43 370	48 279
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 205	105 205
	Upplupna revisionsarvoden	13 000	11 000
	Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
	Beräknade sociala avgifter	9 000	9 426
	Summa	200 575	203 910

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 669 800	14 669 800
	Summa ställda säkerheter	14 669 800	14 669 800

UNDERSKRIFTER

Falun /

Jessica Rose-Marie Pettersson

Petra Helen Hopfgarten

Mats Karlsson

Inger Margareta Larshans

Ida Viktoria Söderlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Sofia Sjögren
Godkänd revisor