

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen BoKlok
Eriksbergshöjden

769627-3627

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Eriksbergshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Boklok Eriksbergshöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-12-17.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Stensholm 1:753 i Huskvarna som uppfördes 2014-2015. Fastigheten består av 28 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Drivhusvägen 15-29.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
8	2	440
16	3	1152
4	4	340

Total bostadsyta är 1932 m²

Bilplatser

I föreningen finns 31 p-platser på den gemensamma p-platsen.

Fastighetens tekniska status

Uppförd och färdigställd under 2015, har ett begränsat behov av underhåll inom närmsta tiden. Underhållsplan är under upparbetning och kommer vara klar under 2025.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen under året handlagts av styrelsen och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

Överlåtelse

27 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Gemensamhetsanläggning Stensholm GA:7 omfattar grönyta med gångväg och planteringar samt parkeringar för deltagande fastigheter Stensholm 1:627 och Stensholm 1:753. Kostnaderna för samfälligheten ska fördelas lika mellan fastigheterna. Fem oisolerade byggnader på gården innehållande lägenhetsförråd, undercentral för el och VVS, barnvagn/cykelförråd samt miljöhus. Utöver detta finns en byggnad som innehåller ett fastighetsförråd och ett skärmtak för cykelparkering.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 15 april 2024.

Berth-Göran Kågebäck	Styrelseordförande
Björn Andersson	Ledamot
Petra Tingsvik	Ledamot
Anton Persson	Ledamot
Bertil Samuelsson	Ledamot
Maria Koldestam	Suppleant
Dennis Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft sex protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Stefan Hylander

Suppleant: Klara Lund

Valberedning:

Eva Bjärkehed

Camilla Wiking

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårstädning och höststädning där bland annat loftgångarna har oljats in.

Två av föreningens lån har skrivits om under året.

OVK har genomförts i fastigheten under 2024.

Interesta AB har tagit över efter Jönköpingsbostäder, som föreningens ekonomiska förvaltare.

En plan för långsiktigt underhåll av fastigheten har upprättats.

Underhållsplan

Utfört år

Fjärrvärmeanslutning
Fiberinstallation

2014-2015
2014-2015

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 475	1 396	1 281	1 395
Resultat efter finansiella poster	101	22	136	164
Soliditet (%)	68,6	68,3	67,1	66,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	722	663	722
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	97,8	99,3	99,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 413	8 527	9 003	9 117
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 413	8 527	9 003	9 117
Genomsnittlig skuldränta (%)	0	1	1	1
Räntekänslighet (%)	11,0	11,8	13,6	12,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	338	368	347	371
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	129	108	103	106
Driftskostnad (kr/m2)	205	197	166	178

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 950 000	405 720	608 810	21 775	35 986 305
Disposition av föregående års resultat:		57 960	-36 185	-21 775	0
Årets resultat				101 396	101 396
Belopp vid årets utgång	34 950 000	463 680	572 625	101 396	36 087 701

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 50% av ett prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	572 625
årets vinst	101 396
	674 021

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	57 960
i ny räkning överföres	616 061
	674 021

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 473 689	1 396 323
Övriga intäkter		1 771	30 085
Summa rörelseintäkter		1 475 460	1 426 408
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-465 654	-611 005
Administrationskostnader	4	-95 878	-97 833
Personalkostnader	5	-74 554	-61 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 242	-485 242
Summa rörelsekostnader		-1 121 328	-1 255 424
Rörelseresultat		354 132	170 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		27 800	36 332
Räntekostnader		-280 536	-185 541
Summa finansiella poster		-252 736	-149 209
Resultat efter finansiella poster		101 396	21 775
Resultat före skatt		101 396	21 775
Årets resultat		101 396	21 775

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 326 947	51 812 189
Summa materiella anläggningstillgångar		51 326 947	51 812 189
Summa anläggningstillgångar		51 326 947	51 812 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 097	17 340
Summa kortfristiga fordringar		32 119	17 341
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 265 150	871 629
Summa kassa och bank		1 265 150	871 629
Summa omsättningstillgångar		1 297 269	888 970
SUMMA TILLGÅNGAR		52 624 216	52 701 159

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 950 000

34 950 000

Fond för yttre underhåll

463 680

405 720

Summa bundet eget kapital

35 413 680

35 355 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

572 625

608 809

Årets resultat

101 396

21 775

Summa fritt eget kapital

674 021

630 584

Summa eget kapital

36 087 701

35 986 304

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

4 254 616

9 100 000

Summa långfristiga skulder

4 254 616

9 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 000 000

7 374 616

Leverantörsskulder

27 326

42 333

Övriga skulder

8

25 476

27 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

229 097

170 186

Summa kortfristiga skulder

12 281 899

7 614 855

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 624 216

52 701 159

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

101 396

21 775

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

9

485 242

485 242

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

586 638

507 017

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-14 778

-8 938

Förändring av leverantörsskulder

-15 007

8 078

Förändring av kortfristiga skulder

56 668

18 209

Kassaflöde från den löpande verksamheten

613 521

524 366

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-220 000

-920 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-220 000

-920 000

Årets kassaflöde

393 521

-395 634

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

871 629

1 267 262

Likvida medel vid årets slut

1 265 150

871 628

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
- Byggnader	100

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Driftskostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Avgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 450 910	1 375 296
Serviceavgifter	18 480	0
Filter	0	20 160
Hysesintäkter lokaler moms fria	0	750
Pappersavi	0	117
Överlåtelseavgift	1 433	0
Pantsättningsavgift	2 865	0
	1 473 688	1 396 323

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och renhållning. Under 2024 ingår även avgift om 20 160 kr för fläktsystemet.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	34 738	21 908
Värme	124 315	119 053
Vatten	91 130	67 955
Renhållning	43 000	42 096
Försäkring	36 869	23 591
Snöröjning och sandning	7 906	41 220
Kabel-TV	8 400	8 400
Förbrukningsmaterial	13 759	12 500
Övriga fastighetskostnader	11 394	4 012
Städning	18 351	25 218
Serviceavtal hissar	18 202	14 238
Trädgårdskostnader	0	1 246
Löpande underhåll	57 590	229 568
	465 654	611 005

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	51 252	53 292
Revision	15 000	15 625
Övriga förvaltningskostnader	29 626	28 798
Avgift pappersavier	0	118
	95 878	97 833

Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Löner fastighetsskötsel	30 800	25 300
Arbetsgivaravgifter	13 754	11 044
	74 554	61 344

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 775 000	55 775 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 775 000	55 775 000
Ingående avskrivningar	-3 962 811	-3 477 569
Årets avskrivningar	-485 242	-485 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 448 053	-3 962 811
Utgående redovisat värde	51 326 947	51 812 189
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	4 386 000	4 386 000
	34 386 000	34 386 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 043696	1,04	2024-10-30	0	4 254 616
Stadshypotek 093122	0,97	2025-10-30	9 200 000	9 200 000
Stadshypotek 229382	4,95	2024-01-30	0	3 020 000
Stadshypotek 283037	2,99	2026-10-30	4 254 616	0
Stadshypotek 283067	3,11	2025-10-30	2 800 000	0
			16 254 616	16 474 616
Kortfristig del av långfristig skuld			12 000 000	7 374 616

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt	14 910	15 092
Sociala avgifter	10 566	11 044
	25 476	26 136

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	485 242	485 242
	485 242	485 242

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Stensholm 1:753	20 875 000	20 875 000
	20 875 000	20 875 000

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Berth-Göran Kågebäck
Styrelseordförande

Björn Andersson
Ledamot

Petra Tingsvik
Ledamot

Anton Persson
Ledamot

Bertil Samuelsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Hylander
Revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende