

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen
769617-2209

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vendelsö



Peter Alamaa Hed
Ordförande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen 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

Föreningsinformation

BRF Boklok Kvarnen är en äkta bostadsrättsförening bestående av 44 välplanerade lägenheter på mellan två och fyra rum. Föreningen ligger naturskönt i direkt anslutning till skogen med ett elljusspår samt mängder av promenadvänliga stigar som sträcker sig till flera nära belägna badsjöar och Tyresta nationalpark. Vendelsö kyrka med ett rikt utbud av bland annat körverksamhet och öppen förskola ligger i närheten. Även Lyckebyhallen och Haningevallen ligger mycket nära liksom förskolorna Skeppet och Gladan samt Haga/Lyckebyskolorna. Vendelsö vårdcentral och Sågenparken samt Sågen centrum med bland annat en Hemköpbutik, ett postombud samt en pizzeria ligger i närheten.

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-20. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2008-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-31.

Under 2022 har föreningen investerat i laddstolpar för elbilar. En parkeringsplats med laddstolpe kan hyras av föreningen av föreningens medlemmar.

Under 2024 genomfördes 8 överlåtelse i föreningen. Under året har nytt grus anlagts på alla gårdars grusgångar. En OVK, kontroll av hur väl ventilationen fungerar i husen, har genomförts med gott resultat. Även en ny energideklaration har gjorts. Föreningen har investerat i laddstolpar för elfordon och under 2024 kopplades de sista 14 elstolparna in, så nu finns laddmöjlighet på fyra av föreningens fem boendeparkeringar. Föreningen har inte planerat något större underhåll under 2025. Under året har två gemensamma städdagar genomförts, en på våren och en på hösten samt en kräftskiva för medlemmarna.

De senaste två åren har föreningen höjt avgiften med totalt 20 procent. Bakgrunden till att avgiften höjs är att föreningen under 2022 tagit fram en underhållsplan och konstaterat att en avgiftshöjning är nödvändig för att finansiera nödvändiga framtida underhåll. Husen har inte haft stort behov av underhåll, det största hittills är att fasaderna målades under 2021. Men även omvärldsfaktorer har spelat in. De senaste årens inflationen har inneburit ökade kostnader för föreningen i form av högre räntor och höjd kostnad för fjärrvärme och el. Ingen ytterligare höjning av avgiften är planerad men den kan komma att behöva höjas ytterligare under kommande år. Avgiften är fortfarande låg i jämförelse med liknande föreningar som har samma ålder.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Vendelsö 3:2030

Sammansättning av styrelsen

Ordinarie:

Peter Alamaa Hed

Ordförande

Amanda Vesterström

Ledamot

Magnuz Cederroth

Ledamot

Magnus Bostedt

Ledamot

Eva Elefalk

Ledamot

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har noterats under året.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	2 270 976	2 068 658	1 921 632	1 921 632
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	737	684	684
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 005	9 105	9 188	9 135
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	169	120	-302
Räntekänslighet (%)	11,1	12,4	13,4	13,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	211	208	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	98,3	99,3	98,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 680 000	1 243 629	0	110 758	43 034 387
Disposition av föregående års resultat:		110 758		-110 758	0
Årets resultat				-92 586	-92 586
Belopp vid årets utgång	41 680 000	1 354 387	0	-92 586	42 941 801

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-92 586
behandlas så att reserveringsfond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0 -92 586 -92 586

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 289 491	2 090 410
Övriga rörelseintäkter	3	4 700	14 509
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 294 191	2 104 919
Rörelsekostnader			
Taxbunda kostnader och uppvärmning	4	-787 937	-669 144
Driftskostnader	5, 6	-566 739	-345 059
Övriga externa kostnader		-95 964	-91 382
Personalkostnader		-148 668	-136 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364 880	-364 880
Summa rörelsekostnader		-1 964 188	-1 607 232
Rörelseresultat		330 003	497 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 793	13 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-447 382	-400 792
Summa finansiella poster		-422 589	-386 929
Resultat efter finansiella poster		-92 586	110 758
Resultat före skatt		-92 586	110 758
Årets resultat		-92 586	110 758

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	67 149 162	67 457 562
Inventarier, verktyg och installationer	9	437 604	494 084
Summa materiella anläggningstillgångar		67 586 766	67 951 646

Summa anläggningstillgångar

67 586 766

67 951 646

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		395 534	357 981
Övriga fordringar		204	10 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 016	52 160
Summa kortfristiga fordringar		449 754	420 670

Kassa och bank

Kassa och bank		1 149 939	1 114 535
Summa kassa och bank		1 149 939	1 114 535
Summa omsättningstillgångar		1 599 693	1 535 205

SUMMA TILLGÅNGAR

69 186 459

69 486 851

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

41 680 000

41 680 000

Reservfond

1 354 388

1 243 629

Summa bundet eget kapital

43 034 388

42 923 629

Fritt eget kapital

Årets resultat

-92 586

110 758

Summa fritt eget kapital

-92 586

110 758

Summa eget kapital

42 941 802

43 034 387

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

25 054 000

25 336 000

Summa långfristiga skulder

25 054 000

25 336 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

232 000

232 000

Leverantörsskulder

32 962

41 567

Skatteskulder

141 636

136 752

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

784 059

706 145

Summa kortfristiga skulder

1 190 657

1 116 464

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 186 459

69 486 851

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-92 586

110 758

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

364 880

364 880

Betald skatt

-66 836

-64 196

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

205 458

411 442

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-37 553

-34 339

Förändring av kortfristiga fordringar

8 469

-16 989

Förändring av leverantörsskulder

-8 353

-69 688

Förändring av kortfristiga skulder

149 383

139 060

Kassaflöde från den löpande verksamheten

317 404

429 486

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-282 000

-232 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-282 000

-232 000

Årets kassaflöde

35 404

197 486

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 114 535

917 049

Likvida medel vid årets slut

1 149 939

1 114 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Mark- och byggnadsinventarier	10 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

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 utrangeringar 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 270 976	2 068 658
Överlåtelse- och pantavgifter	6 710	6 424
Andrahandsavgift	1 434	7 074
Avgift laddplats	10 371	8 250
	2 289 491	2 090 406

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	4 076
Erhållna bidrag	0	10 433
Kostnadsersättningar	4 700	0
	4 700	14 509

Not 4 Taxbundna kostnader och uppvärmning

	2024	2023
Fjärrvärme	425 764	380 333
El	69 564	45 881
Vatten	208 363	165 798
Sophämtning	84 245	77 132
	787 936	669 144

Not 5 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	66 185	34 368
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 206	0
Markskötsel	63 791	20 238
Snöröjning/Halkbekämpning	29 217	53 470
Rep byggnader och installationer	74 391	16 473
Tekniska installationer	75 000	0
	335 790	124 549

Not 6 Övriga driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	73 605	66 194
TV/Bredband	85 624	84 400
Fastighetsskatt	71 720	69 916
	230 949	220 510

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	444 644	399 651
Skattepliktig ränta	2 738	1 141
	447 382	400 792

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 890 000	70 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 890 000	70 890 000
Ingående avskrivningar	-3 432 438	-3 124 038
Årets avskrivningar	-308 400	-308 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 740 838	-3 432 438
Utgående redovisat värde	67 149 162	67 457 562

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	564 800	564 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564 800	564 800
Ingående avskrivningar	-70 716	-14 236
Årets avskrivningar	-56 480	-56 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 196	-70 716
Utgående redovisat värde	437 604	494 084

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån i SHB	25 054 000	25 336 000
	25 054 000	25 336 000

UNDERSKRIFTER

Vendelsö



Peter Alamaa Hed
Ordförande



Magnuz Cederroth
Ledamot

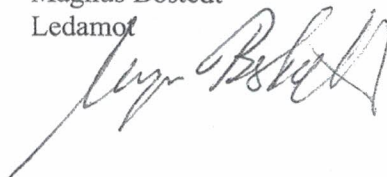


Eva Elefalk
Ledamot

Amanda Vesterström
Ledamot



Magnus Bostedt
Ledamot



Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen i Vendelsö, org.nr 769617-2209

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen i Vendelsö för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som bär ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Som lekmannarevisor är mitt ansvar att granska årsredovisningen och styrelsens förvaltning enligt god sed för lekmannarevisorer i Sverige. Jag bedömer föreningens interna kontroller, redovisningsprinciper och styrelsens uppskattningar för att säkerställa att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi. Min granskning syftar till att upptäcka eventuella väsentliga felaktigheter och säkerställa att årsredovisningen är korrekt och pålitlig. Jag anser att de underlag jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024. Den ger också en rättvisande bild av föreningens finansiella resultat och kassaflöden för året. Förvaltningsberättelsen är i överensstämmelse med övriga delar av årsredovisningen.

Jag rekommenderar därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Förvaltning

Styrelsen har under året hanterat föreningens ekonomi och fastigheter på ett tillfredsställande sätt.

Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 11 april 2025



Daniela Loukarova Öhbom