

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bojen i Kalmar bildades 26:e oktober 2020. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och i föreningens hus finns 32 lägenheter. Föreningen äger fastigheten Tampen 1 och fastigheten Tampen 1 har en del i gemensamhetsanläggningen Kalmar Tampen GA:1 som förvaltas av Tampens samfällighetsförening. Föreningen innehar ej aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Kalmar kommun, Kalmar län.

Medlemsinformation

Medlemsantalet är 49 stycken.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 202 852	218 742	100 000	0
Resultat efter finansiella poster	-381 977	134 124	0	0
Soliditet (%)	81,07	80,75	0,00	0,00
Årsavgift/kvm	647,70	647,70	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,49	44,3	0,00	0,00
Skuldsättning/kvm	11 940	12 000	0	0
Sparande/kvm	369,66	67,15	0	0
Räntekänslighet (%)	18,43	18,53	0,00	0,00
Energikostnad/kvm	111,47	141	0	0

Definitioner av nyckeltal**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Nyckeltalet är beräknat på totala årsavgifter för ett helår.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Faktiska årsavgifter för året dividerat med totala rörelseintäkter för året.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet baserar sig på årsavgifter för ett helår.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el, värme och vatten dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	182 798 500	0	134 124
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000
Årets resultat			-381 977
Belopp vid årets utgång	182 798 500	100 000	-347 853

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	34 124
Årets resultat	-381 977
	-347 853

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	153 045
Balanseras i ny räkning	-500 898
	-347 853

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	2 202 852	218 742
Övriga rörelseintäkter	3	1 379 445	274 844
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 582 297	493 586
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-658 653	-276 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 639 187	-94 239
Summa rörelsekostnader		-2 297 840	-370 816
Rörelseresultat		1 284 457	122 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	47 988	182 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 714 422	-171 614
Summa finansiella poster		-1 666 434	11 354
Resultat efter finansiella poster		-381 977	134 124
Resultat före skatt		-381 977	134 124
Årets resultat		-381 977	134 124

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	222 259 458	223 316 261
Summa materiella anläggningstillgångar		222 259 458	223 316 261

Summa anläggningstillgångar		222 259 458	223 316 261
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	227 962	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	315 391	35 657
Summa kortfristiga fordringar		543 353	35 657

Kassa och bank

Kassa och bank		2 350 365	3 187 052
Summa kassa och bank		2 350 365	3 187 052

Summa omsättningstillgångar		2 893 718	3 222 709
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		225 153 176	226 538 970
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		182 798 500	182 798 500
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		182 898 500	182 798 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		34 124	0
Årets resultat		-381 977	134 124
Summa fritt eget kapital		-347 853	134 124

Summa eget kapital		182 550 647	182 932 624
--------------------	--	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 403 872	40 607 936
Summa långfristiga skulder		40 403 872	40 607 936

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		204 064	204 064
Leverantörsskulder		45 567	9 697
Skatteskulder		196 400	196 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 752 626	2 588 249
Summa kortfristiga skulder		2 198 657	2 998 410

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 153 176	226 538 970
--------------------------------	--	-------------	-------------

Not

2024-12-31

2023-12-31

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 284 457	122 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 639 187	94 239
Erhållen ränta mm		47 988	182 968
Erlagd ränta		-1 714 422	-171 614
Betald inkomstskatt		0	196 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		1 257 210	424 763
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-507 696	-35 657
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		35 870	-3 390 303
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-835 623	-51 010 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-50 239	-54 011 477
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-582 384	-215 797 175
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	45 985 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-582 384	-169 811 971
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	182 798 500
Upptagna långfristiga lån		0	40 607 936
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	204 064
Amortering långfristiga lån		-204 064	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-204 064	223 610 500
Förändring av likvida medel		-836 687	-212 948
Likvida medel vid årets början		3 187 052	3 400 000
Likvida medel vid årets slut		2 350 365	3 187 052

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	2 202 852	218 742
	2 202 852	218 742

I årsavgifterna till bostadsrättshavarna ingår kostnader för förvaltningskostnader för huset och gemensamma utrymmen samt kostnader för uppvärmning och vatten i samtliga lägenheter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Räntekompensation	736 656	74 675
Ersättning för fastighetskatt	52 622	196 400
Anslutning laddstolpar	283 800	3 769
Naturvårdsverket	281 912	0
Intäkter laddstolpar	24 455	0
	1 379 445	274 844

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Avfall	-71 043	-14 862
	El	-70 678	-6 948
	Värme	-189 011	-35 075
	Vatten och avlopp	-119 434	-5 996
	Hiss	-10 140	-264
	Fastighetsskatt	-50 400	-196 400
	Fastighetsförsäkring	-38 606	-5 245
	Fastighetsskötsel	-93 121	-11 081
	Porttelefon	-2 835	-518
	Bankkostnader	-757	-188
	Övriga fastighetskostnader	-4 728	0
	Förbrukningsinventarier	-1 922	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	0
	Laaddningssession transaktionsavgifter	-1 095	0
	Operatörsabonnemang Monta	-2 208	0
	Övriga externa kostnader	-1 875	0
		-658 653	-276 577
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter SHB	47 988	182 968

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	223 410 500	7 613 325
	Inköp	582 384	215 797 175
	Utgående anskaffningsvärden	223 992 884	223 410 500
	Ingående avskrivningar	-94 239	0
	Årets avskrivningar	-1 639 187	-94 239
	Utgående avskrivningar	-1 733 426	-94 239
	Redovisat värde	222 259 458	223 316 261
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	24 400 000	24 400 000
	Byggnader	83 000 000	24 700 000
		107 400 000	49 100 000
Not 7	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	7	0
	Momsfordran	69 641	0
	HSB	147 149	0
	Monta	11 165	0
		227 962	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	33 479	31 888
	Upplupen intäkt Naturvårdsverket	281 912	0
	Tömning UWSer	0	3 769
	Summa	315 391	35 657
Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	816 256	816 256
	Förfaller senare än 5 år	39 587 616	39 791 680
		40 403 872	40 607 936

NOTER

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Kalmar Energi el december	12 902	6 948
Kalmar Energi värme december	22 665	35 075
Telavox december	236	236
Tömning UWSer	0	1 383
Bankkostnader	0	188
Upplupna räntekostnader	142 297	171 614
Förutbetalda hyresintäkter	153 442	162 442
Räntekompensation	1 421 084	2 157 741
Fastighetsskatt	0	52 622
	1 752 626	2 588 249

Kalmar

Årsredovisningen undertecknades den dagen som framgår min elektroniska underskrift

Nicklas Jidflo

Stefan Ek

Ann-Sofie Hedenstein

Jonas Madsen

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

Anneli Norén

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bojen i Kalmar, org.nr 769639-1825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bojen i Kalmar för år 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*. 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 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 att 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. Risken 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Bojen i Kalmar för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggande 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
- 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 överträdelse 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.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Norén
Revisor

Deltagare

BRF BOJEN I KALMAR 769639-1825 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 07:38:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA ANN-SOFIE JOHANNA
HEDENSTEIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196809193227

Ann-Sofie Hedenstein
ann-sofie@hedenstein.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.4.67

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 12:12:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF NICKLAS JIDFLO
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197408222938

Nicklas Jidflo
nicklas@projectma.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.205.204

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 21:02:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS MADSEN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198811252975

Jonas Madsen
madsen.jonas@outlook.com
198811252975

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.227.214.196

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 07:04:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL STEFAN EK
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196808038530

Stefan Ek
stefan.ek@vibracoustic.com
+46709499431
196808038530

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.248.111

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Anneli Norén
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196606242904

Anneli Norén
anneli.noren@claessonanderzen.com

2025-03-19 07:39:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.17.107