

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK GLÄNTAN
769639-0611
RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK GLÄNTAN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 32 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Björnhovda 25:459 i Mörbylånga Kommun.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-25 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mörbylånga.

Föreningens adresser är Salamandergatan 17-23 i Färjestaden.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Björnhovda 25:459 i Mörbylånga kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022 och inflyttning skedde under juni 2022. Lägenheternas totalyta är 2 264 m². Föreningen består av 32 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Katarina Johansson	Ordförande
Robert Alander	Ordinarie ledamot
Anneli Bergkvist	Ordinarie ledamot
Sofia Martinsson	Ordinarie ledamot
Amalia Steiner	Ordinarie ledamot
Anna Åstrand	Ordinarie ledamot
Kurth Bergkvist	Suppleant
Alen Posko	Suppleant
Jen Bebbber	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Real Revision & Redovisning Västbo AB	Daniel Johansson
---------------------------------------	------------------

Valberedning

Valberedningen har sedan 2024-05-26 bestått av:

Malin Bergqvist
Simon Svensson

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 18.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filterbyte årligen	2023,2024	Distribution av filter till ventilationsaggregat för byte
Service	2024	Lagstadgad service av värmepumpen

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Filterbyte	2025	Distribution av filter till ventilationsaggregat för byte
Service	2024	Lagstadgad service av värmepumpen

Årsavgifter

Per 2024-01-01 höjdes årsavgiften med 5%.

Det finns inga planerade avgiftshöjningar under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 32

Överlåtelse under året: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

STYRELSEN HAR ORDET

Styrelsen har under året arbetat aktivt med uppföljning av besiktningsprotokoll och energieffektivisering, arbetet fortsätter under 2025.

Föreningen har under året erhållit en övrig intäkt av engångskaraktär uppgående till 1 000 000 kronor som styrelsen har valt att avsätta till föreningens underhållsfond för ommålning av fasader om cirka tio år.

Styrelsen,
Brf BoKlok Gläntan

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 263	2 184	937	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	706	-240	-282	0
Soliditet (%)	62,7	62,1	61,9	0,7
Likviditet (%)	13,0	5,8	4,9	1,0
Balansomslutning (tkr)	78 854	78 533	79 092	33 034
Eget kapital (tkr)	49 444	48 738	48 978	220
Total låneskuld (tkr)	29 109	29 331	29 609	0
Underhållsfond (tkr)	181	91	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	905,4	862,3	826,3	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 857	12 956	13 078	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	604,2	170,4	21,6	0
Räntekänslighet (%)	12,9	13,5	13,6	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	186,3	164,1	130,8	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	89,4	94,5	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 2 264 m².

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 260 000	90 560	-372 720	-239 815
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		90 560	-330 375	239 815
Årets resultat				
Belopp vid årets utgång	49 260 000	181 120	-703 095	705 821

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-703 095
Årets resultat	705 821
Summa till stämmans förfogande	-2 726

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 209 700
Balanseras i ny räkning	-1 212 426

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 263 317	2 183 816
Övriga ersättningar och intäkter		1 000 000	27 870
Summa rörelseintäkter		3 263 317	2 211 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-531 238	-497 830
Övriga externa kostnader	4	-204 774	-271 596
Personalkostnader	5	-30 000	-30 000
Avskrivningar		-662 000	-662 000
Summa rörelsekostnader		-1 428 012	-1 461 426
RÖRELSERESULTAT		1 835 305	780 260
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		19 802	5 951
Räntekostnader		-1 149 287	-1 026 026
Summa finansiella poster		-1 129 485	-1 020 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		705 820	-239 815
ÅRETS RESULTAT		705 820	-239 815

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 245 000	77 907 000
Summa materiella anläggningstillgångar		77 245 000	77 907 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		300 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 545 000	77 907 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	20 015
Övriga kortfristiga fordringar		10 659	66 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 677	31 854
Summa kortfristiga fordringar		51 336	118 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 258 051	507 465
Summa kassa och bank		1 258 051	507 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 309 387	626 184
SUMMA TILLGÅNGAR		78 854 387	78 533 184

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 260 000	49 260 000
Underhållsfond		181 120	90 560
Summa bundet eget kapital		49 441 120	49 350 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-703 095	-372 720
Årets resultat		705 821	-239 815
Summa fritt eget kapital		2 726	-612 535
SUMMA EGET KAPITAL		49 443 846	48 738 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	19 331 992	18 998 236
Summa långfristiga skulder		19 331 992	18 998 236
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	9 776 748	10 333 008
Leverantörsskulder		29 786	72 427
Övriga kortfristiga skulder	9	490	34 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	271 525	356 772
Summa kortfristiga skulder		10 078 549	10 796 923
SUMMA SKULDER		29 410 541	29 795 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 854 387	78 533 184

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	1 835 306	780 260
Justering avskrivningar	662 000	662 000
Erlagd ränta	-1 149 287	-1 026 026
Erhållen ränta	19 802	5 951
	1 367 821	422 185
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	67 383	208 386
Ökning(+)/(-)Minskning av rörelseskulder	-162 114	-328 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 731	-120 180
Investering i fastighet	0	0
Investering i fonder	-300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 000	0
Inbetalda insatser	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-222 504	-278 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 504	-278 130
Summa förändring av likvida medel	750 586	23 875
Kassa och bank vid årets början	507 465	483 590
Kassa och bank vid årets slut	1 258 051	507 465

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening).

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 049 869	1 952 256
Varmvatten	34 600	30 584
El	161 404	189 857
Övriga intäkter	17 445	11 119
Summa nettoomsättning	2 263 317	2 183 816

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	49 255	44 028
El	248 218	230 957
Vatten och avlopp	173 645	140 673
Sophämtning	60 120	82 172
Summa driftkostnader	531 238	497 830

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Förvaltningskostnader	51 581	62 543
Trädgårdsskötsel	47 317	37 689
Snöröjning	18 864	39 507
Revisionsarvode	16 875	18 490
Övriga kostnader	70 137	113 367
Summa externa kostnader	204 774	271 596

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	23 927	24 293
Arbetsgivaravgifter	6 073	5 707
Summa personalkostnader	30 000	30 000

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 900 000	78 900 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 900 000	78 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-993 000	-331 000
Årets avskrivningar	-662 000	-662 000
Utgående avskrivningar	- 1 655 000	-993 000
Bokfört värde byggnader och mark	77 245 000	77 907 000
Varav byggnad	64 545 000	65 207 000
Varav mark	12 700 000	12 700 000
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - bostäder	3 679 000	3 679 000
Taxeringsvärde totalt	36 679 000	36 679 000

NOT 7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 331	19 392
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 647	12 462
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 677	31 854

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Stadshypotek	4,98%	2025-06-30	9 554 244*	0
Stadshypotek	3,37%	2026-06-30	9 666 496	222 504
Stadshypotek	2,77%	2027-09-30	9 888 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			29 108 740	222 504

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2025. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på
balansdagen till: 27 996 220

Ställda säkerheter 2024
Fastighetsinteckningar 29 665 000

NOT 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld	0	34 716
Förskott från kunder	490	0
Summa övriga kortfristiga skulder	490	34 716

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	54 293	106 699
Förutbetalda intäkter	168 681	187 839
Övriga upplupna kostnader	48 551	62 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 525	356 772

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Mörbylånga den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Katarina Johansson
Ordförande

Robert Alander

Anneli Bergkvist

Sofia Martinsson

Anna Åstrand

Amalia Steiner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Real Revision & Redovisning Västbo AB

Daniel Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF BOKLOK GLÄNTAN 769639-0611 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:57:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATARINA JOHANSSON

Katarina Johansson
katajoho@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.64.254.160

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 08:32:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anneli Christina Bergkvist

Anneli Bergkvist
anneli.bergkvist@hindsekind.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 51.20.83.245

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 12:56:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT ALANDER

Robert Alander
alander.robert@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.92.40

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:49:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SOFIA CHAMILA
MARTINSSON

Sofia Martinsson
fia.martinsson@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.67.93.86

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 13:49:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA ÅSTRAND

Anna Åstrand
anna.astrand@runelandhs.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.31.168

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:30:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Amalia Christina Steiner

Amalia Steiner
amaliasteiner@live.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.183.37

REAL REVISION & REDOVISNING VÄSTBO AB 559274-9542 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-03 07:55:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL JOHANSSON

Daniel Johansson
daniel.johansson@realrevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.104.132