



ÅRSREDOVISNING 2024

BoKlok Hjälmén



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BoKlok Hjärmen med säte i Gävle org.nr. 769635-8378 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemlingby 75:1	2020-05-28	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 808
Totalt 24 objekt		2 808

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Viktor Tallroth	Ordförande	2024-12-19
Elin Boyd	Ledamot	2023-08-29
Lovisa Borg	Ledamot	2024-12-19
Sofia Östberg	Ledamot	2022-12-12
Jasmine Gracia	Ledamot	2023-08-29
Thomas Smedäng	Suppleant	2024-12-19
Andreas Tunong	Suppleant	2023-08-29



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lovisa Borg, Jasmine Gracia, Viktor Tallroth och Andreas Tunong.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Viktor Tallroth (ordförande), Sofia Östberg (ledamot), Jasmine Gracia Boänges (ledamot), Lovisa Borg (ledamot) och Elin Boyd (ledamot).

Revisorer har varit: Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anna-Karin Lageramn Östberg och Eva Smedäng, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +28%.

Inför 2025 kommer årsavgiften att minska med 50 kr/mån/lgh.

Årsavgiften för fjärrvärme kommer att öka med 300 kr/mån/lgh och årsavgiften för renhållning kommer att öka med 100 kr/mån/lgh.

Detta för att få en mer rättvis fördelning mellan de tre olika årsavgifterna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-04, varvid planen uppdaterades.

Händelser kring föreningens lån:

- Vi lade om lån nr.3 från rörlig till bunden ränta på 3,63% på 3 års bidningstid (t.om. 2027.03.01). Fortsatt samma bank SHB.

- Vi lade om lån nr.2 som löpte ut och förhandlade fram ränta 2,5% på 1 års bidningstid (t.om. 2025-12-01). Fortsatt samma bank SHB.

Övrigt:

Vi har bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa. Lika villkor men till en lägre summa.

Under räkenskapsåret har styrelsen tagit in offerter på snörasskydd pga risk för person- och egendomsskada. Styrelsen valde då WK & Björklund för att installera snörasskydden.

Vi köpte ytterligare två farthinder från Flexibump för sänka hastigheten på föreningens bilväg.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Inoljning av trätrall samt handledare.
2024	OVK- besiktning genomfördes på samtliga bostäders ventilationssystem. Installation av snörasskyd på samtliga bostäder. Nya ventilationsfilter delades ut till samtliga bostäder. Inköp av ytterligare två farthinder till föreningens bilväg.

Under senare delen av hösten genomför Boklok en ny energideklaration och radonmätning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Besiktning av taksäkerhetsanordning ska genomföras senast 2025-10-30 (bekostas av BoKlok).

Byte av filter i FTX-aggregaten utförs årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	261	257	193	301
Skuldsättning, kr/kvm	11 955	12 066	12 190	12 315	12 439
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 955	12 066	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	23	24	24
Energikostnad, kr/kvm	145	134	127	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	671	593	582	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	672	631	615	513
Nettoomsättning, tkr	2 330	1 886	1 772	1 727	1 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	39	-41	-78	-237	86
Soliditet, %	64	64	64	64	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 780 000	0	0	61 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	121 943	0	69 888	191 831
S:a bundet eget kapital, kr	61 901 943	0	69 888	61 971 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-342 796	-41 300	-69 888	-453 984
Årets resultat, kr	-41 300	41 300	38 589	38 589
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-384 096	0	-31 299	-415 395
S:a eget kapital, kr	61 517 847	0	38 589	61 556 436

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 240 kr samt ianspråktagande skett med 14 352 kr, beslutat på årsstämman 2024.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-453 984
Årets resultat, kr	38 589
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-415 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-754 153
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 652
Balanseras i ny räkning, kr	-1 143 896

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 329 762	1 886 231
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 329 762	1 886 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-781 115	-708 637
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 763	-98 135
Personalkostnader	Not 5	-35 000	-58 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-766 933	-760 790
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 667 811	-1 626 138
RÖRELSERESULTAT		661 951	260 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 961	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 324	-303 273
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-623 363	-301 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 589	-41 300
ÅRETS RESULTAT		38 589	-41 300



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	93 824 297	94 333 230
Summa materiella anläggningstillgångar		93 824 297	94 333 230
Summa anläggningstillgångar		93 824 297	94 333 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	1 593 681	1 393 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	92 420	88 780
Summa kortfristiga fordringar		1 686 102	1 482 282
Kassa och bank	Not 10	22 578	23 828
Summa kassa och bank		22 578	23 828
Summa omsättningstillgångar		1 708 680	1 506 110
SUMMA TILLGÅNGAR		95 532 977	95 839 340



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 780 000	61 780 000
Fond för yttre underhåll		191 831	121 943
<i>Summa bundet eget kapital</i>		61 971 831	61 901 943
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-453 984	-342 796
Årets resultat		38 589	-41 300
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-415 395	-384 096
Summa eget kapital		61 556 436	61 517 847
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	11 135 592	11 177 272
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 135 592	11 177 272
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	22 433 600	22 703 840
Leverantörsskulder		56 728	74 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	350 621	366 337
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		22 840 949	23 144 221
Summa skulder		33 976 541	34 321 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 532 977	95 839 340



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	661 951	260 094
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	766 933	760 790
	1 428 884	1 020 884
Erhållen ränta	22 961	1 880
Erlagd ränta	-641 841	-267 346
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	810 005	755 417
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 644	-12 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 515	104 184
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	768 846	847 079
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-258 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-258 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-311 920	-349 296
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-311 920	-349 296
ÅRETS KASSAFLÖDE	198 926	497 783
Likvida medel vid årets början	1 417 128	919 345
Likvida medel vid årets slut	1 616 054	1 417 128
	198 926	497 783

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

35 - 100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 027 520	1 584 000
Årsavgift TV/bredband	48 672	0
Konsumtionsavgift värme	194 400	194 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	48 672
Övriga intäkter i verksamheten	57 600	57 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 575	1 533
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	26
	2 329 762	1 886 231
*I årsavgiften ingår vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-36 826	-21 318
El	-16 718	-17 322
Uppvärmning	-218 151	-209 629
Vatten	-172 620	-149 845
Renhållning	-49 353	-72 877
TV, bredband, iptelefoni	-48 672	-48 672
Serviceavtal	-10 425	-11 044
Förvaltningskostnader	-108 988	-74 638
Försäkringar	-69 692	-63 888
Periodiskt underhåll	-25 652	-14 352
Övriga driftskostnader	-24 018	-25 053
	-781 115	-708 637
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll filterbyte och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-25 652	0
Underhåll filterbyte	0	-14 352
	-25 652	-14 352
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 563	-15 331
Övriga förvaltningskostnader	-57 473	-63 053
Kostnader överlåtelse och panter	-5 728	-5 251
Förbrukningsinventarier	0	-14 500
	-84 763	-98 135
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-26 632	-44 571
Sociala avgifter	-8 368	-14 004
	-35 000	-58 575
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-766 933	-760 790
	-766 933	-760 790

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

76 079 000

76 079 000

Årets investering byggnader, snörasskydd

258 000

0

Ingående anskaffningsvärde mark

20 600 000

20 600 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**96 937 000****96 679 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 345 770

-1 584 980

Årets avskrivningar byggnader

-766 933

-760 790

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 112 703****-2 345 770****Utgående redovisat värde****93 824 297****94 333 230**

Redovisade värden byggnader

73 224 297

73 733 230

Redovisade värden mark

20 600 000

20 600 000

Fastighetsbeteckning: Hemlingby 75:1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

2020

34 272 000

16 296 000

50 568 000

49 272 000

34 272 000**16 296 000****50 568 000****49 272 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

34 929 000

34 929 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**34 929 000****34 929 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 593 476

1 393 300

Skattekonto

205

201

1 593 681**1 393 501****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

60 437

57 604

Förutbetalad kostnad Planima underhållsplan

6 806

6 806

Förutbetalad kostnad HSB Södra Norrland

20 398

19 590

Förutbetalad kostnad Bostadsrätterna

4 780

4 780

92 420**88 780****Not 10 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

22 578

23 828

22 578**23 828**

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,63%	2027-03-01	11 214 648	79 056
Stadshypotek	2,50%	2025-12-01	11 177 272	116 432
Stadshypotek	0,80%	2025-12-01	11 177 272	116 432
			33 569 192	311 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 135 592
Nästa års amortering av långfristig skuld				79 056
Lån som ska konverteras inom ett år				22 354 544
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				22 433 600
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 247 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				32 009 592

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	26 632	35 000
Upplupna sociala avgifter	8 368	10 997
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 644	47 664
Upplupna räntekostnader	62 755	58 272
Upplupen revision	16 250	17 500
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	7 125	0
Upplupen kostnad överlåtelse/panter	0	2 888
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 847	194 016
	350 621	366 337

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elin Boyd

.....
Jasmine Gracia

.....
Lovisa Borg

.....
Sofia Östberg

.....
Viktor Tallroth

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

.....
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Hjärmen, org.nr. 769635-8378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Hjärmen för räkenskapsåret 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 huruvida 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, förfalskning, 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 huruvida 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Hjärmen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 betryggande 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, eller
- 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 överträdelser 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende BoKlok Hjärmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIKTOR TALLROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:43:08



JASMINE GRACIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:38:08



SOFIA ÖSTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:42:56



ELIN BOYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:26:18



LOVISA BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:31:56



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:55:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende BoKlok Hjärmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:54:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.