

# Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Boklok Granen

769626-7223



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Granen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Uppllysning vid förlust                            | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är ej momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun       |
|----------------------|---------|--------------|
| Ormgranen 1          | 2018    | Lunds kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Bolander & Co. .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 574 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Pernilla Svensson              | Ordförande      |
| Anna Marina Bergström          | Styrelseledamot |
| Dan Fredric Palm               | Styrelseledamot |
| Isabelle Nydahl                | Styrelseledamot |
| Sandra Ann-Charlotte Rejnefelt | Styrelseledamot |
| Niklas Grundström              | Suppleant       |

### Valberedning

Malin Bjursell

Juana Bernal

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Karolina Lilja    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-09. Andra omröstningen av ändringar i stadgarna..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och 2 extra insatta sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av fasad och skiljeväggar  
OVK
- 2023** ● Uppdaterar med information om solceller + laddboxar  
Underhållsspolning + filmning av rören
- 2022** ● Fylla i fogsand på allas uppfarter.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Sparmålning av fönster där behovet finns.

## Avtal med leverantörer

|                                             |                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Målning av fasader, förråd och skiljeväggar | Partner Måleri i Skåne AB           |
| Solceller och laddstolpar                   | Elinstallationer i Södra Sverige AB |
| Värmepumpsförsäkring                        | Protector försäkring/Arctic         |
| OVK och rensning av ventilationer           | SIMAB                               |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har bundit om ett lån på 4 år med en ränta på 2.64%.

Vi har tagit ett nytt lån på 500.000 för att bekosta en del av ommålningen. Detta lån är amorteringsfritt och ligger på 3 år med en ränta på 2.59%.

Till följd av detta har vi höjt våra avgifter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 12% och 2024-10-01 med 4%.

Föreningen har avregistrerats från moms.

### Förändringar i avtal

Vi har tecknat en värmepumpsförsäkring hos Arctic som en komplettering till vår försäkring hos Folksam.

Vi har tagit bort det kollektiva bostadsrättstillägget i vår fastighetsförsäkring hos Folksam, detta för att hålla nere vår premie och såldes även vår avgift för försäkringen.

Vi tecknade under 2024 ett avtal med Partner Måleri i Skåne AB för ommålning av våra fasader, förråd och skiljeväggar.

Vi tecknade under 2024 ett avtal med SIMAB för OVK och rensning av våra ventilationer.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 771 596  | 1 475 359  | 1 307 705  | 1 332 552  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 554 089 | -295 382   | 11 002     | -245 930   |
| Soliditet (%)                                      | 59         | 60         | 59         | 62         |
| Yttre fond                                         | 381 105    | 224 000    | -          | 240 240    |
| Taxeringsvärde                                     | 68 868 000 | 51 986 000 | 51 986 000 | 51 986 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 688        | 573        | 508        | 128        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,5       | 99,9       | 100,0      | 22,7       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 442     | 12 387     | 12 527     | 11 502     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 442     | 12 387     | 12 527     | 11 502     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 67         | 160        | 249        | 329        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | -          | -          | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 30         | 23         | 24         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 30         | 23         | 24         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,39       | 2,34       | 1,10       | 0,96       |
| Räntekänslighet (%)                                | 18,08      | 21,61      | 24,67      | 90,01      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 46 027 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet pga nya räntor som är högre än tidigare och pga underhåll där vi målat om våra fasader. Styrelsen ser löpande över våra avtal för att hålla kostnaderna nere och ser över och höjer avgifterna vid behov.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31 | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|-----------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser              | 48 270 000 | -                                            | -                               | 48 270 000 |
| Fond, yttre underhåll | 224 000    | -                                            | 157 105                         | 381 105    |
| Balanserat resultat   | -267 222   | -295 382                                     | -157 105                        | -719 709   |
| Årets resultat        | -295 382   | 295 382                                      | -1 554 089                      | -1 554 089 |
| Eget kapital          | 47 931 396 | 0                                            | -1 554 089                      | 46 377 306 |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -719 709          |
| Årets resultat                                            | -1 554 089        |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-2 273 799</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 224 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -381 105          |
| Balanseras i ny räkning                                   | -2 116 694        |
|                                                           | <b>-2 273 799</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 771 596         | 1 475 359         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 8 708             | 1 438             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 780 304</b>  | <b>1 476 797</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 244 978        | -223 439          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -109 199          | -75 971           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -98 564           | -98 565           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -800 507          | -640 056          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 253 248</b> | <b>-1 038 031</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-472 944</b>   | <b>438 766</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 629            | 14 833            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 093 775        | -748 981          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 081 146</b> | <b>-734 148</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 554 089</b> | <b>-295 382</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 554 089</b> | <b>-295 382</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12  | 78 374 065        | 76 022 388        |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 26 927            | 30 131            |
| Pågående projekt                             |     | 0                 | 3 413 978         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 78 400 992        | 79 466 497        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>78 400 992</b> | <b>79 466 497</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 7 003             | 1 484             |
| Övriga fordringar                            | 14  | 13 604            | 28 971            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 61 323            | 60 347            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 81 930            | 90 802            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | 652 177           | 944 137           |
| Summa kassa och bank                         |     | 652 177           | 944 137           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>734 107</b>    | <b>1 034 939</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>79 135 099</b> | <b>80 501 436</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 48 270 000        | 48 270 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 381 105           | 224 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>48 651 105</b> | <b>48 494 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -719 709          | -267 222          |
| Årets resultat                               |     | -1 554 089        | -295 382          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 273 799</b> | <b>-562 604</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>46 377 306</b> | <b>47 931 396</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 22 277 000        | 22 017 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>22 277 000</b> | <b>22 017 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 9 748 000         | 9 868 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 20 883            | 19 431            |
| Skatteskulder                                |     | 426 882           | 426 882           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 11 540            | 5 000             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 273 488           | 233 727           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>10 480 793</b> | <b>10 553 040</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>79 135 099</b> | <b>80 501 436</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |            |
| Rörelseresultat                                                          | -472 944   | 438 766    |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 800 507    | 640 056    |
|                                                                          | 327 563    | 1 078 822  |
| Erhållen ränta                                                           | 12 629     | 14 833     |
| Erlagd ränta                                                             | -1 077 155 | -719 724   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -736 962   | 373 931    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 8 872      | 378 207    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 31 133     | -1 672 246 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -696 958   | -920 108   |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 264 998    | -2 133 810 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 264 998    | -2 133 810 |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |            |
| Upptagna lån                                                             | 500 000    | 0          |
| Amortering av lån                                                        | -360 000   | -360 000   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 140 000    | -360 000   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -291 960   | -3 413 918 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 944 137    | 4 358 055  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 652 177    | 944 137    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Granen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Byggnad                  | 1 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 5 %  |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 725 482        | 1 433 080        |
| Vatten                | 46 027           | 42 279           |
| Övriga intäkter       | 87               | 0                |
| <b>Summa</b>          | <b>1 771 596</b> | <b>1 475 359</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -3           | 2            |
| Övriga intäkter         | 0            | 1 436        |
| Försäkringsersättning   | 3 011        | 0            |
| Övriga rörelseintäkter  | 5 700        | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>8 708</b> | <b>1 438</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 16 065        | 5 331         |
| Besiktning och service | 53 023        | 5 280         |
| <b>Summa</b>           | <b>69 088</b> | <b>10 611</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                  | 13 327        | 0             |
| Bostäder                      | 0             | 8 162         |
| VA                            | 1 299         | 0             |
| Värme                         | 1 058         | 0             |
| Ventilation                   | 2 322         | 0             |
| El                            | 69 518        | 0             |
| Tak                           | 0             | 14 751        |
| Försäkringsärende/vattenskada | 4 616         | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>92 140</b> | <b>22 913</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023          |
|--------------|----------------|---------------|
| VA           | 0              | 66 895        |
| Ventilation  | 44 880         | 0             |
| Fasader      | 881 171        | 0             |
| <b>Summa</b> | <b>926 051</b> | <b>66 895</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Vatten       | 78 325        | 58 764        |
| <b>Summa</b> | <b>78 325</b> | <b>58 764</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 64 078        | 59 297        |
| Arvode teknisk förvaltning | 15 296        | 4 959         |
| <b>Summa</b>               | <b>79 374</b> | <b>64 256</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Programvaror                 | 345            | 1 996         |
| Förbrukningsmaterial         | 230            | 0             |
| Övriga förvaltningskostnader | 53 547         | 21 311        |
| Revisionsarvoden             | 16 313         | 15 188        |
| Ekonomisk förvaltning        | 38 764         | 37 476        |
| <b>Summa</b>                 | <b>109 199</b> | <b>75 971</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 75 000        | 75 000        |
| Sociala avgifter | 23 564        | 23 565        |
| <b>Summa</b>     | <b>98 564</b> | <b>98 565</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 084 043        | 748 910        |
| Övriga räntekostnader                               | 9 732            | 71             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 093 775</b> | <b>748 981</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 79 390 360        | 78 995 000        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 395 360           |
| Omklassificering                              | 3 148 980         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>82 539 340</b> | <b>79 390 360</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 367 972        | -2 729 785        |
| Årets avskrivning                             | -797 303          | -638 187          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 165 275</b> | <b>-3 367 972</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>78 374 065</b> | <b>76 022 388</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>16 000 000</i> | <i>16 000 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 48 400 000        | 39 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 468 000        | 12 386 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>65 868 000</b> | <b>51 986 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 32 000        | 0             |
| Inköp                                 | 0             | 32 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>32 000</b> | <b>32 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -1 869        | 0             |
| Avskrivningar                         | -3 204        | -1 869        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-5 073</b> | <b>-1 869</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>26 927</b> | <b>30 131</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto        | 2 097         | 291           |
| Skattefordringar   | 11 507        | 11 493        |
| Övriga fordringar  | 0             | 15 487        |
| Vidarefakturerings | 0             | 1 700         |
| <b>Summa</b>       | <b>13 604</b> | <b>28 971</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 835        | 11 645        |
| Fastighetsskötsel                                   | 4 160         | 4 158         |
| Försäkringspremier                                  | 29 977        | 31 670        |
| Förvaltning                                         | 13 351        | 12 874        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>61 323</b> | <b>60 347</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-09-01               | 4,52 %                  | 9 508 000           | 9 628 000           |
| Stadshypotek          | 2026-09-01               | 4,33 %                  | 9 508 000           | 9 628 000           |
| Stadshypotek          | 2028-09-01               | 2,64 %                  | 9 509 000           | 9 629 000           |
| Stadshypotek          | 2027-12-01               | 3,76 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| Stadshypotek          | 2027-07-30               | 2,59 %                  | 500 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>32 025 000</b>   | <b>31 885 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 9 748 000           | 9 868 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 225 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Utgiftsräntor               | 101 520        | 84 900         |
| Vatten                      | 7 588          | 6 589          |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 149 380        | 128 238        |
| Beräknat revisionsarvode    | 15 000         | 14 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>273 488</b> | <b>233 727</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 32 225 000 | 32 225 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det kommer ske en planerad avgiftshöjning på 7.8% med start 2025-03-01.

Bindningstid för 1 lån förfaller 25-09-01 där ny ränta ska bindas.

Föreningen ska återbetala investeringsmoms till Skatteverket och har löst ett nytt lån i samband med detta.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Marina Bergström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Dan Fredric Palm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Isabelle Nydahl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pernilla Svensson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Sandra Ann-Charlotte Rejnefelt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Karolina Lilja  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 08:26

DOCUMENT ID:

Sy7bs6\_zpkl

ENVELOPE ID:

Byebo6dzp1x-Sy7bs6\_zpkl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Boklok Granen, 769626-7223 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. GUN PERNILLA VERONIKA SVENSSON<br>verre82@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 15:50<br>27.03.2025 10:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.217.86    |
| 2. Sandra Ann-Charlotte Rejnfeldt<br>sandra.33@live.se   | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 15:53<br>28.03.2025 15:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.209.140.18   |
| 3. Anna Marina Bergström<br>marina.bergstrom@hotmail.se  | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 16:47<br>28.03.2025 16:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.131.201   |
| 4. Dan Fredric Palm<br>palmklubben@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 18:19<br>28.03.2025 18:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.205.224.154 |
| 5. ISABELLE NYDAHL<br>isabelle.nydahl1@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 14:13<br>30.03.2025 14:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.187.184.186  |
| 6. Karolina Lilja<br>karolina.lilja@kpmg.se              | Signed<br>Authenticated | 31.03.2025 09:30<br>31.03.2025 09:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.224.117.76   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Granen, org. nr 769626-7223

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Granen för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Granen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Karolina Lilja

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 08:26

DOCUMENT ID:

B1b-iTufpyg

ENVELOPE ID:

B1bsadMayg-B1b-iTufpyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf BoKlok Granen.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Karolina Lilja      |  Signed | 31.03.2025 09:31 | eID    | Swedish BankID    |
| karolina.lilja@kpmg.se | Authenticated                                                                            | 31.03.2025 09:31 | Low    | IP: 81.224.117.76 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed