

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Södra Berget

769618-9211

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf BoKlok Södra Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Majoren 1, bebyggdes 2008-2009. Föreningen registrerades 2008-06-12 och den ekonomiska planen registrerades 2008-08-16. Fastigheten är belägen på Granmodalsgatan 9-19 i Sundsvall. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 32 parkeringsplatser. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 063 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Medlemmarna tar gemensamt ansvar för årlig vaxning av ytterdörrar, inoljning av loftgångar och utläggning av grus.

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov fram till 2024.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Takåtgärder nya snörasskydd	2023
Installation och drifttagning av 4 laddstolpar för elbilar	2023
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2023
Isolering av ventilationsanläggningar	2023
Säkerhetsbesiktning samt åtgärder med spikband på balkonger	2023
Ljudisolering av ventilationsaggregat	2023
Installation av ny utebelysning	2022

Bullermätning	2022
Lagning läckage kulvert	2021
Byte trasiga motorvärmarsstolpar	2019-2020
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2019
Högtrycksspolning och filmning avloppssystem	2019
Åtgärdat ventilationskanaler enligt nya brandkrav på samtliga vindar	2019
Takbesiktning inkl. byte av tegelpannor	2016-2018
Byte internetswitchar	2016
Utläggning av grus	2015-2016

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har varit befriad från fastighetsavgiften de första fem åren (räknat från år 2009). Fr o m år 2014 och fem år framåt betalas halv avgift. Fr o m år 2019 betalas hel avgift.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll på 102 240 kr, och periodiskt underhåll på 17 318 kr.

Ett av lånen flyttades 2024-12-30 från Danske Bank till Nordea, och bands samtidigt på 4 år till en ränta av 3,33%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 stycken och vid årets slut 41 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Joakim Blomqvist	Ordförande
	Anneli Kardel	Ledamot
	Katarina Eriksson	Ledamot

Suppleant	Veronica Lindström
	Emma Höglin

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Lars Ljungström, Bokföringsgruppen i Sundsvall HB
-----------	---

Valberedning	Inger Axbrink
	Ella Larsson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-10-30.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 029	1 937	1 929	1 996	1 871
Resultat efter finansiella poster (tkr)	252	-507	346	-1 034	174
Kassalikviditet (%)	270,94	250,29	344,57	267,35	371,14
Soliditet (%)	60,45	59,83	59,94	59,14	59,41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	944	899	899	873	873
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 522	8 691	8 861	9 031	9 230
Sparande per kvm (kr/kvm)	297	250	398	326	276
Räntekänslighet (%)	9,02	9,66	9,85	10,35	10,57
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	177	176	180	207
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,00	95,78	96,17	90,23	96,25

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 054 560	460 293	410 654	-507 179	27 418 328
Avsättning yttre UH fond		200 000	-200 000		0
lanspråktagande yttre UH fond		-660 293	660 293		0
Omföring av föregående års resultat:			-507 179	507 179	0
Årets resultat				251 608	251 608
Belopp vid årets utgång	27 054 560	0	363 768	251 608	27 669 936

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	363 768
årets vinst	251 608
	615 376
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	415 376
	615 376

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 029 141	1 936 968
Summa rörelseintäkter		2 029 141	1 936 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-868 803	-1 479 994
Övriga externa kostnader		-95 073	-98 184
Personalkostnader	4	-91 994	-91 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 195	-343 505
Summa rörelsekostnader		-1 399 065	-2 013 677
Rörelseresultat		630 076	-76 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 775	1 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 243	-431 592
Summa finansiella poster		-378 468	-430 470
Resultat efter finansiella poster		251 608	-507 179
Resultat före skatt		251 608	-507 179
Årets resultat		251 608	-507 179

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

43 408 861

43 752 056

Summa materiella anläggningstillgångar

43 408 861

43 752 056

Summa anläggningstillgångar

43 408 861

43 752 056

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

600

0

Övriga fordringar

9 453

795

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 619

73 459

Summa kortfristiga fordringar

84 672

74 254

Kassa och bank

Kassa och bank

7

2 278 572

2 001 149

Summa kassa och bank

2 278 572

2 001 149

Summa omsättningstillgångar

2 363 244

2 075 403

SUMMA TILLGÅNGAR

45 772 105

45 827 459

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 054 560	27 054 560
Fond för yttre underhåll		0	460 293
Summa bundet eget kapital		27 054 560	27 514 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		363 768	410 654
Årets resultat		251 608	-507 179
Summa fritt eget kapital		615 376	-96 525
Summa eget kapital		27 669 936	27 418 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	17 229 940	17 579 940
Summa långfristiga skulder		17 229 940	17 579 940
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	350 000	350 000
Leverantörsskulder		150 749	99 345
Skatteskulder		103 008	99 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 472	280 390
Summa kortfristiga skulder		872 229	829 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 772 105	45 827 459

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

251 608

-507 179

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

343 195

343 505

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

594 803

-163 674

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 418

-712

Förändring av leverantörsskulder

51 404

74 705

Förändring av kortfristiga skulder

-8 366

19 703

Kassaflöde från den löpande verksamheten

627 423

-69 978

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

37 188

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

37 188

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-350 000

-350 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-350 000

-350 000

Årets kassaflöde

277 423

-382 790

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 001 149

2 458 314

Likvida medel vid årets slut

2 278 572

2 075 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	115 år
Markanläggning	35 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 947 984	1 855 200
Hyror parkeringsplatser	75 000	81 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 459	5 850
Gemensamhetsel, moms	3 698	0
Hysesbortfall parkering	0	-9 400
Ersättning övrigt	0	3 917
	2 029 141	1 936 967

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	102 240	125 669
Periodiskt underhåll	17 318	679 595
Fastighetskötsel/lokalvård entreprenad	1 810	984
Uppvärmningskostnad	244 307	231 861
Vatten- och avloppsavgifter	142 986	90 186
Elavgifter	41 390	43 304
Renhållning	85 223	64 521
Snöröjning	76 025	83 279
Förbrukningsmaterial	18 542	11 688
Fastighetsförsäkringar	53 272	48 387
TV, bredband och telefoni	33 531	49 672
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	52 160	50 848
	868 804	1 479 994

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
	91 994	91 994

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 965 139	38 927 951
Årets aktivering	0	37 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 965 139	38 965 139
Ingående avskrivningar	-3 513 083	-3 169 578
Årets avskrivningar	-343 195	-343 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 856 278	-3 513 083
Mark	8 300 000	8 300 000
Utgående värde mark	8 300 000	8 300 000
Utgående redovisat värde	43 408 861	43 752 056
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	36 000 000	36 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 36 000 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 086 440	20 086 440
	20 086 440	20 086 440

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	316 393	1 940 744
Nordea sparkonto	400 515	0
Danske Bank	61 586	60 325
Swedbank	79	79
Fastränteplacering	1 500 000	0
	2 278 573	2 001 148

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,36	2027-02-25	5 617 440	5 717 440
Swedbank Hypotek AB	1,53	2031-03-25	6 700 000	6 700 000
Nordea	3,33	2028-12-20	5 262 500	5 512 500
			17 579 940	17 929 940
Kortfristig del av långfristig skuld			350 000	350 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 829 940 kr.

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Sundsvall

Joakim Blomqvist
Ordförande

Anneli Kardel
Ledamot

Katarina Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bokföringsgruppen i Sundsvall HB

Lars Ljungström

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

LARS LJUNGSTRÖM

fbe51831-2233-419f-ad97-fcf38764f8e8 - 2025-05-19 18:10:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 34deb1ae-6a05-455d-9dcb-8a524440ee17 - SE

JOAKIM BLOMQVIST

d7f946b4-9f5b-4828-b333-3d5839daabc7 - 2025-05-25 17:46:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - aace2eba-5f67-4c82-81bc-f9dbad589d3c - SE

ANNELI KARDEL

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **Boklok Södra Berget**

15e18570-a3a5-446b-9159-5fed2a433e3c - 2025-05-26 10:07:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1abe0ea8-ac4f-4068-9ecf-5dbf9d01ec90 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA KATARINA ERIKSSON

fa02f3e9-0173-493d-8e13-e9e3aa80b04e - 2025-06-02 13:16:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 32942de8-fa94-4f60-a533-fc946bc8cb8a - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen BoKlok Södra
berget, org.nr 769618-9211

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra berget för
räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf BoKlok Södra berget:s
finansiella ställning per 2024-12-31.

.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Storlien 2025-

Lars Ljungström

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

LARS LJUNGSTRÖM

1674b8fa-00c4-44f6-9c18-6a15a6d6949d - 2025-05-20 18:03:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3082857d-ac4a-4259-bea8-df78809d2eaa - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende