



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014

Värdeåret är 2013

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 5 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 5170 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Saldamli	Ordförande
Ferdi Canpolat	Suppleant
Roger Deniz	Suppleant
Asil Munshed	Styrelseledamot
Cihat Markos Gavgacioglu	Styrelseledamot
Dilan Bozan	Styrelseledamot
Tahsin Çakmak	Styrelseledamot

Valberedning

Tahcettin Toygur och Uno Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Valda revisorer KPMG AB Auktoriserat revisionsbolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK
Stamspolning
- 2021** ● Laddstationer - Saveenergy installerat 8 st laddstationer för att ladda elbil.
Utökning av laddstationer - Styrelsen analyserar vilka områden som kan vara aktuella för att utöka möjlighet till att installera laddstationer.
Tvätt av entré altanerna. - Gabs entreprenad tvätt slipning och mindre fix av skönhetsfel.
Plantering av Buskar och träd. - Gabs Entreprenad planterat ett träd och buskar vid lekplatsen.
OVK
Stamspolning
Ommålning av parkeringsrutor - Aimopark enligt avtal målat om parkeringsrutor
Solceller - Styrelsen har analyserat huruvida solceller ska installeras och beslutat att det ej är aktuellt.
Gemensam el - Styrelsen har analyserat huruvida införandet av gemensam el är en vinst eller inte och kommit fram till att det ej är aktuellt.
Radhus - laddstationer - Styrelsen har analyserat huruvida laddstationer kan installeras efter önskemål till självkostnadspris för radhusen. Möjlighet finns och vidare dialog förs med respektive.
Avskärmning - Styrelsen har analyserat eventuell avskärmning vid radhusen och kommit fram till att det är en mycket kostsam investering och är ej aktuellt.
Sortering av matavfall - Ny lag 2023 innebär att matavfall måste sorteras för sig själv. Styrelsen har beställt in en ny cylinder för vår tredje molok och kommer i dialog med SRV se över införandet av en tredje molok i slutet på 2022.
Stockholm vatten - Styrelsen har haft möte med Stockholms vatten och inom snar framtid kommer en ombyggnation ske i vårt område av Stockholms vatten.
SBC Sparknot + SBAB Sparkonto - SBC har infört en ny sparform där en del av föreningens pengar placeras i sparkonto hos SBAB. Styrelsen har också sparat medel i SBAB sparkonto och bundit sparpengar i 4 år för en cirka ränta på 1%.
Parkeringsavgiften - Från och med januari 2022 återgår parkeringsavgifter till samma pris nivå som när föreningen bildades.
- 2020** ● Ommålning av p-platser - Utfört av Gabs entreprenad
Skadedjurs bekämpning - Ingått avtal med Nomor för att bekämpa skadedjur. 10 st betonglådor

- som placeras i området där nomor gör 1 besök per månad.
Rensning av tak och rännor - Utfört av Gabs entreprenad
Marksskötsel - Gabs entreprenad, klippt buskar, rensat ogräs, fyllt på sand i sandlådan.
Brunnsilar - Bytta och rensade. Utfört av Gabs entreprenad
Kontroll och åtgärd av golvvärme för radhusen - Boklok, enligt ansvars garantin, har kontrollerat och åtgärdat defekter i golvvärme
Utökning av p-platser - Utökat 2 p-platser framför hus 5. Utfört av Gabs entreprenad

- 2019**
- Plantering av buskar - Omplanterat buskar vid hus 1 och hus 9.
Vattendebitering - Anlitat Home Solutions för att installera trådlöst kommunikationssystem för radhusens vattendebitering. Vattenavräkningen kommer att ske per automatik och debiteras månadsvis från januari 2020. Radhusägarna kommer att kunna följa sin faktiska förbrukning i realtid via ett webbsystem och app vilket kommer att bidra till att ha total kontroll över sin vattenförbrukning.
Trästockar - Byggt och kompletterat med trästockar vid hus 1 och hus 11. Kompletterat med trästockar vid parkeringen närmast hus 11. Detta för att begränsa bilkörning in i området, öka tryggheten för barn och boende
Sopkorg - Installerat en sop korg vid vår lekplats.
Farthinder - Installerat två nya farthinder vid hus 2 hos radhusen. Installerat ett nytt farthinder mellan hus 36 och 18.
Vägspegel - Installerat en vägspegel vid hus 2 hos radhusen. Detta för att det fanns en dödvinkel.
Tujor - Planterat tujor vid radhusen, vid radhus 2
Husnummer - Installerat husnummer för alla flerbostadshus. Detta bidrar till att det är lättare att hitta i området.
Områdesskylt - Installerat en områdesskylt vid hus 1 ut mot bilvägen. Detta för att underlätta att hitta i området.
Utöka Parkeringsplatser - Utrett vilka möjligheter vi har för att utöka till flera parkeringar och ansökt om bygglov för att få till 2 extra parkeringar. Bygglov godkänt. Bygget startar våren 2020
Silar - Bytt ut silar i lågvattenbrunnar.
Skyltar - Rökning- och bollspels förbjudet skyltar uppsatta.
Gräsklippning - Gräsklippning av föreningens allmänna ytor har klippts av Per Uno Åslund
Löv på radhusens tak - Löv på radhusens tak rensades.
Staket - Byggt ett staket vid radhusen för att stoppa obehörig bilkörning.

- 2018**
- OVK - OVK utförd. Görs var 3:e år
Postlådor - Postlådorna flyttade till innergården
Energideklaration - Energideklaration utförd. Gäller i 10 år
Trästockar - Trästockar runt gräsplättarna så att bilar inte går in på gräset
Stamspolning - Utförs av solna högtryck
5 års besiktning - Bokloks besiktning av lägenheterna och området enligt 5 års garantin. 5 års garantin har upphört. Nu gäller ansvars garantin i 5 år.

- 2017-2018**
- Byggt kompletterande trappa vid hus 7 - Då de inte fanns räcke eller något skydd vid befintligt trappsteg
Silar i lågvatten brunnar - Lagt in sil i berörda brunnar
Tillsyn av vind och tak - kontrollera alla berörda ytor för skador eller skadedjur
Lekhage och gungor - En liten lekplats för de minsta barnen

- 2017-2018** ● Filterbyte - Beställning av filter till medlemmar
● Staket runt lekhamnen mot parkeringen - Hindra barnen från att springa ut bland bilarna

Planerade underhåll

- 2025** ● Undersöka när målning av fasad är aktuellt

Avtal med leverantörer

3play avtal	Telia
Sophämtning	SRV
Försäkring	Anticimex
Teknisk förvaltning och snöröjning	Gabs entreprenad
Parkeringshantering	Aimopark
Bistår med hjälp kring föreningsfrågor	Extern konsult till föreningen
Vattendebitering för radhusen	Nordic Propeye
Hantering av laddstationer för elbilar	Save Energy
Fjärrvärme	SFAB
Belysning utomhus	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

En ledamot flyttar under året. Ny ledamot behöver komma in i styrelsen. Eventuell extern konsult ledamot - kräver ändring i stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Ekonomi

Avgiftshöjning är planerad 2025 mars månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 137 199	3 572 368	3 707 445	3 584 901
Resultat efter fin. poster	-266 051	-480 723	356 888	146 295
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	1 032 784	981 543	826 443	897 521
Taxeringsvärde	100 384 000	97 744 000	97 744 000	80 732 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	596	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	86,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 968	10 080	10 192	10 304
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 968	10 080	10 192	10 304
Sparande per kvm totalyta, kr	204	165	308	318
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	11	11	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	80	74	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	39	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	137	124	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,84	-	-
Räntekänslighet (%)	13,64	16,9	-	-

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 49 534 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

Vi tänker höja avgiften med 15% för alla medlemmar + höja parkerings avgiften med 100 sek per parkering

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	83 385 000	-	-	83 385 000
Fond, yttre underhåll	981 543	-103 859	155 100	1 032 784
Balanserat resultat	-773 449	-376 864	-155 100	-1 305 413
Årets resultat	-480 723	480 723	-266 051	-266 051
Eget kapital	83 112 371	0	-266 051	82 846 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 150 313
Årets resultat	-266 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
Totalt	-1 571 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	86 356
Balanseras i ny räkning	-1 485 108

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 137 199	3 572 368
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	-12 737
Summa rörelseintäkter		4 138 199	3 559 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 724 697	-1 493 674
Övriga externa kostnader	9	-229 501	-197 563
Personalkostnader	10	-233 606	-195 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 040	-1 232 040
Summa rörelsekostnader		-3 419 844	-3 118 763
RÖRELSERESULTAT		718 355	440 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 417	39 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 029 823	-961 508
Summa finansiella poster		-984 406	-921 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-266 051	-480 723
ÅRETS RESULTAT		-266 051	-480 723

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	129 343 143	130 575 183
Summa materiella anläggningstillgångar		129 343 143	130 575 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 343 143	130 575 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 745	3 052
Övriga fordringar	13	3 324 593	2 776 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 259	77 387
Summa kortfristiga fordringar		3 457 597	2 857 168
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 312 960	2 251 050
Summa kassa och bank		2 312 960	2 251 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 770 557	5 108 219
SUMMA TILLGÅNGAR		135 113 699	135 683 401

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll		1 032 784	981 543
Summa bundet eget kapital		84 417 784	84 366 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 305 413	-773 450
Årets resultat		-266 051	-480 723
Summa fritt eget kapital		-1 571 464	-1 254 172
SUMMA EGET KAPITAL		82 846 320	83 112 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 997 596	27 955 000
Summa långfristiga skulder		31 997 596	27 955 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 536 748	24 158 592
Leverantörsskulder		179 221	74 301
Övriga kortfristiga skulder		-2	9 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	553 817	373 355
Summa kortfristiga skulder		20 269 784	24 616 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 113 699	135 683 401

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	718 355	440 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 232 040	1 232 040
	1 950 395	1 672 908
Erhållen ränta	87 911	19 589
Erlagd ränta	-934 156	-996 110
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 104 150	696 387
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-562 725	3 398
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	179 930	-7 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	721 355	692 351
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-579 248	-579 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-579 248	-579 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 107	113 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 943 520	4 830 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 085 627	4 943 520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Markinventarier	10 %
Byggnad	1 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	408 360	408 360
Årsavgift bostäder, kap tillsk	3 120 383	2 681 475
Årsavgifter - bortfall	0	-58 055
Hysesintäkter p-plats	230 141	229 143
Intäkter kabel-TV	197 208	197 208
IntäktParkeringsbolag	74 321	21 344
Vatten	2 688	2 688
Kallvatten, moms	49 534	48 591
Elintäkter laddstolpe moms	8 815	12 206
Pantsättningsavgift	6 828	2 625
Överlåtelseavgift	7 165	9 086
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	31 070	14 016
Vidarefakturerade kostnader	0	3 744
Öres- och kronutjämning	1	-63
Summa	4 137 199	3 572 368

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 000	-12 737
Summa	1 000	-12 737

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 076	17 550
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	36 865
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	46 757	0
Besiktningar	4 344	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 750	0
Gårdkostnader	534	7 448
Snöröjning/sandning	121 955	125 640
Serviceavtal	53 816	55 103
Fordon	1 025	4 510
Förbrukningsmaterial	749	961
Summa	279 006	248 077

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Sophantering/återvinning	1 575	0
VVS	10 564	4 906
Värmeanläggning/undercentral	43 299	20 075
Elinstallationer	0	3 744
Tak	12 250	0
Vattenskada	15 643	0
Summa	83 331	28 725

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	103 859
VVS	77 500	0
Mark/gård/utemiljö	8 856	0
Summa	86 356	103 859

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 364	55 290
Uppvärmning	510 766	415 738
Vatten	281 244	235 162
Sophämtning/renhållning	145 273	139 168
Summa	999 647	845 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 018	70 448
Bredband	164 340	197 208
Summa	276 358	267 656

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	735	5 009
Juridiska åtgärder	34 519	0
Inkassokostnader	4 595	1 492
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	418
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	29 313
Fritids och trivselkostnader	2 927	0
Föreningskostnader	2 335	1 598
Förvaltningsarvode enl avtal	114 333	92 436
Överlåtelsekostnad	12 036	5 514
Pantsättningskostnad	9 460	3 940
Korttidsinventarier	0	11 784
Administration	6 778	39 419
Konsultkostnader	8 689	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 640
Summa	229 501	197 563

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	118 000	108 000
Löner till kollektivanst	40 000	0
Lön - fastighetsskötare	2 143	40 000
Lön - övrigt	17 857	0
Förlorad arbetsförtjänst	0	988
Arbetsgivaravgifter	55 606	46 498
Summa	233 606	195 486

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 029 823	961 286
Övriga räntekostnader	0	222
Summa	1 029 823	961 508

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 284 381	142 284 381
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 284 381	142 284 381
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 709 199	-10 477 159
Årets avskrivning	-1 232 040	-1 232 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 941 239	-11 709 199
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 343 143	130 575 183
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 540 000</i>	<i>22 540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 480 000	76 600 000
Taxeringsvärde mark	22 904 000	21 144 000
Summa	100 384 000	97 744 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	85 960	83 099
Momsavräkning	12 136	1 161
Övriga kortfristiga fordringar	453 830	0
Transaktionskonto	1 702 367	1 624 296
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 324 593	2 776 730

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 998	-333
Förutbet försäkr premier	38 393	35 226
Förutbet bredband	32 868	0
Upplupna ränteintäkter	0	42 494
Summa	84 259	77 387

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,66 %	13 689 344	13 848 592
Handelsbanken	2027-12-01	3,88 %	8 567 500	8 665 000
Handelsbanken	2025-10-30	2,69 %	9 890 000	9 997 500
Handelsbanken	2025-10-30	0,69 %	9 282 500	9 390 000
Handelsbanken	2026-10-30	3,95 %	10 105 000	10 212 500
Summa			51 534 344	52 113 592
Varav kortfristig del			19 536 748	24 158 592

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 638 104 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	384	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	21 668	0
Uppl kostn el	8 060	0
Uppl kostnad Värme	53 597	0
Uppl kostn räntor	175 055	79 388
Förutbet hyror/avgifter	295 053	293 967
Summa	553 817	373 355

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 515 000	58 515 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka

Asil Munshed
Styrelseledamot

Cihat Markos Gavgacioglu
Styrelseledamot

Dilan Bozan
Styrelseledamot

Robert Saldamli
Ordförande

Tahsin Çakmak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget 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 Brf BoKlok Tomtberget 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 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

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 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.

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.

Luleå den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor