

Årsredovisning för
Brf BoKlok Vadmalen

769616-5138

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Jönköping

I resultatet ingår avskrivningar med 79 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 413 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 haft följande sammansättning

Ordinarie:	Befattning
Björn Wilander	Ordförande
Veronica Nylund	Sekreterare
Stefan Svensson	Ekonomi
Stefan Adelind	Ledamot
Maria Fredriksson	Suppleant
Revisorer:	
Wallman Förvaltning AB	Ordinarie
Ann-Viol Pettersson Huskvarna	Suppleant
Valberedning:	
Anders Johansson	Sammanställande
Emil Johansson	
Ev. innehavare av handkassa	Stefan Svensson

Antal styrelsemöten 2024-01-01-2024-12-31	8 st.
Ett årsmöte	1 st.
Antal extra stämmor 2024	0 st
Hur många andrahandsuthyrningar har styrelsen godkänt under året?	0 st.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Föreningen äger fastigheten Jönköping Vadmalen 2 i Jönköping kommun. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Kungsängsvägen 14 - 72, Jönköping

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, så kallad BoKlok flerbostadshus med fem förrådsbyggnader och en källsorteringsbyggnad.

2 rum och kök à 50 m² 10 st
3 rum och kök à 63 m² 10 st
4 rum och kök à 76 m² 10 st
TOTALT 30 st

Parkeringsplatser 21 st
Parkeringsplatser med laddstolpar 9 st
Gästparkeringsplatser 4 st

Total bostadsarea: 1 890 m²
Fastighetens areal: 7 127 m²

Årets taxeringsvärde: 33 200 000 kr varav byggnadsvärde 28 000 000 kr

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Svensk Redovisningstjänst AB Huskvarna.
Fastighetsskötseln har utförts av Tengblads Trädgård Huskvarna.
Tekniska förvaltningen har levererats av Assemblin Jönköping och Jönköpings Energi
Ett antal av föreningens medlemmar har deltagit i tre städdagar under vår/höst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånet Nordea Bank på 2 569 475 bands på 2 år till en ränta av 4,06 %.

Nytt avtal med Telia skrevs under till ett pris av 229:-/mån och lgh. I priset ingår TV-lagom. Bredband 250/250 m/b. Telefoni.

Plattgångarna har flyttats fram till våren 2025. Svårt att få någon till att göra det till ett acceptabelt pris.

Årsmötet hölls 2024-05-22 med 13 st medlemmar närvarande.

Vidare beslöt styrelsen att medverka till inköp av ny rutschkana vid lekplatsen. Den installeras våren 2025.

Ett större jobb beslöts att utföras under våren 2025. Där Ölandstoken står bakom Hus C, kommer att grävas upp och sättas ner marktäckande växter som behöver mindre tid att plocka väck ogräs
Tengblads Trädgård kommer att utföra jobbet till en kostnad av c:a 110 000 inkl. moms. Det gäller i första skedet c:a 100 m².

Under våren-25 kommer föreningen att amortera 469 775:- på Nordea lånet. Efter det är skulden 2 100 000:-

Swedbank lån på 6 900 000 förföll i slutet av januari. Styrelsen tog beslut att binda räntan i 5 år till en ränta på 3,02 %

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande och avgående medlemmar är (1) person.

Föreningens medlemsantal uppgår där med på bokslutsdagen till 42 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret (1) överlåtelse av bostadsrätt skett.

Förenings årsavgift var förändrad till en höjning av 7% under 2024.

Efter godkännande av budget avseende 2025 beslutades att fortsätta med samma avgifter under 2025.

Efter 1:a kvartalet 2025 sänks avgifterna med 31 kr./mån för bättre avtal med Telia per lgh.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 563 574	1 491 720	1 491 719	1 491 719
Resultat efter finansiella poster	333 771	-140 601	332 308	240 831
Soliditet %	65,3	65	64,7	64,8
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	759	721	721	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	88	91	91	91
Skuldsättning per m ²	7 127	7 127	7 127	7 127
Sparande per m ²	253	214	223	293
Energikostnad per m ²	116	103	94	104
Räntekänslighet %	9	9	9	9
Gemensam elkostnad	19,5	19,5	23	14
Vattenkostnad	49	40	41	43

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	22 550 000	738 000	2 461 107	-140 601
Balanseras i ny räkning			-140 601	140 601
Reservering		60 000	-60 000	
Årets resultat				333 771
Belopp vid årets utgång	22 550 000	798 000	2 260 506	333 771

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 260 506
Årets resultat	333 771
Summa	2 594 277
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	2 534 277
Summa	2 594 277

Kommentar till dispositioner

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman att:

* till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30kr/m² boarea.

* att årets förlust balanseras i ny räkning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 563 574	1 491 720
Övriga rörelseintäkter		67 088	24 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 630 662	1 516 028
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-878 564	-1 268 686
Personalkostnader		-63 408	-50 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-79 464	-79 464
Summa rörelsekostnader		-1 021 436	-1 398 465
Rörelseresultat		609 226	117 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 041	21 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-333 496	-280 035
Summa finansiella poster		-275 455	-258 164
Resultat efter finansiella poster		333 771	-140 601
Resultat före skatt		333 771	-140 601
Årets resultat		333 771	-140 601

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 438 538	37 511 906
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 608	42 704
Summa materiella anläggningstillgångar		37 475 146	37 554 610
Summa anläggningstillgångar		37 475 146	37 554 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	18 977
Övriga fordringar		8 082	61 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 280	27 070
Summa kortfristiga fordringar		43 362	107 443
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 193 192	1 744 519
Summa kassa och bank		2 193 192	1 744 519
Summa omsättningstillgångar		2 236 554	1 851 962
SUMMA TILLGÅNGAR		39 711 700	39 406 572

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 550 000	22 550 000
Fond för yttre underhåll		798 000	738 000
Summa bundet eget kapital		23 348 000	23 288 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 260 506	2 461 107
Årets resultat		333 771	-140 601
Summa fritt eget kapital		2 594 277	2 320 506
Summa eget kapital		25 942 277	25 608 506
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 469 475	13 469 475
Summa långfristiga skulder		13 469 475	13 469 475
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 297	54 002
Skatteskulder		2 750	45 570
Övriga skulder		28 444	22 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	197 457	206 424
Summa kortfristiga skulder		299 948	328 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 711 700	39 406 572

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	333 771	-140 601
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	79 464	79 464
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	413 235	-61 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	64 081	273 806
Ökning/minskning leverantörsskulder	17 296	-37 609
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-45 938	-186 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 674	-11 659
Årets kassaflöde	448 674	-11 659
Likvida medel vid årets början	1 744 519	1 756 178
Kursdifferens i likvida medel	-1	
Likvida medel vid årets slut	2 193 192	1 744 519

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	500

Markanläggningar (asfaltering)	20
--------------------------------	----

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	1 434 007	1 362 085
Bilplatser utan el	36 000	36 000
TV-avgifter	93 600	93 600
Öresutjämning	-34	35
Övriga ersättningar och bidrag	67 088	24 308
Summa	1 630 661	1 516 028

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
El	36 905	36 888
Värme	219 733	195 095
Vatten och avlopp	92 713	75 877
Renhållning	45 610	63 940
Snöröjning	41 520	38 899
Reparation och underhåll	20 382	32 971
Underhåll av gård och park	73 403	98 771
Övriga driftskostnader	11 678	9 519
Fastighetsskatt	48 958	45 570
Fastighetsförsäkring	33 113	31 450
Bredbandskostnader	108 983	96 384
Planerat underhåll	64 309	465 501
Övriga förvaltningskostnader	12 580	23 155
Redovisningstjänster	61 149	50 477
Bankkostnader	7 527	4 189
Summa	878 563	1 268 686

Not 4 Styrelsearvoden

Kostnadsslag	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Styrelsearvoden	49 949	39 600
Sociala kostnader	13 459	10 715
SUMMA	63 408	50 315

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	333 496	280 035

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 577 500	38 577 500
Utgående anskaffningsvärden	38 577 500	38 577 500
Ingående avskrivningar	-1 065 594	-992 226
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-73 368	-73 368
Utgående avskrivningar	-1 138 962	-1 065 594
Redovisat värde	37 438 538	37 511 906

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 685	77 685
Utgående anskaffningsvärden	77 685	77 685
Ingående avskrivningar	-34 981	-28 885
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 096	-6 096
Utgående avskrivningar	-41 077	-34 981
Redovisat värde	36 608	42 704

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	13 469 475	13 469 475

Kommentar till not

Swedbank hypotek	2,14%	6 900 000
Stadshypotek	1,33%	4 000 000
Nordea	4,06%	2 569 475

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar: 15 950 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

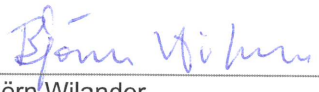
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	26 709	13 300
Förutbetalda intäkter	132 250	116 247

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

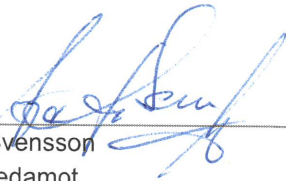
<i>Typ av interimspost</i>	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	38 498	76 877
Summa	197 457	206 424

Underskrifter

JÖNKÖPING


Björn Wilander
Styrelseordförande

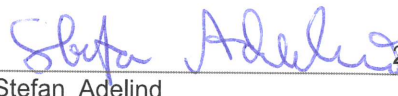
2025-05-02
Datum


Stefan Svensson
Styrelseledamot

2025-05-02
Datum

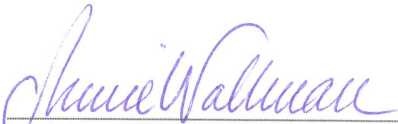

Veronica Nylund
Styrelseledamot

2025-05-02
Datum


Stefan Adelind
Styrelseledamot

2025-05-02
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-02


Marie Wallman

REVISIONSBERÄTTELSE:

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138.

Jag har utfört en revision av årsredovisning för Brf BoKlok Vadmalen för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpa delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31:a december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att:

- föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Huskvarna den 2:e maj 2025



Marie Wallman

 Srf Auktoriserad Redovisningskonsult

Av föreningen vald revisor