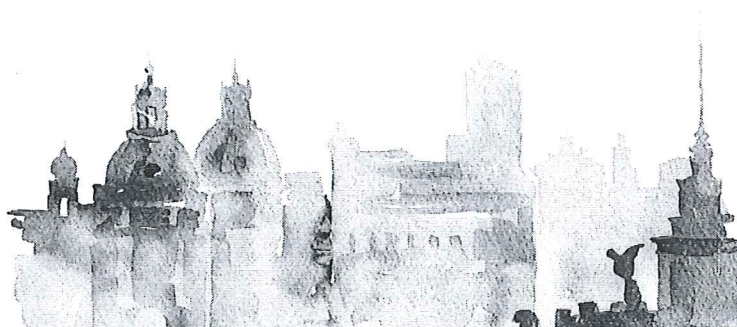


Brf BoKlok Anjou

Org.nr: 769632-8876

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf BoKlok Anjou, organisationsnummer 769632-8876, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter till medlemmar med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Skövde.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Styrelse

Ordförande	Elias Herman	
Ledamot	Maria McElhinney	
Ledamot	Rickard Larsson	Avgick i Augusti 2024
Ledamot	Johan Nordström	
Suppleant	Svante Hafdell	
Suppleant	Rebecca Wennberg	
Suppleant	Karin Axelsson	
Suppleant	Oskar Ramsén	

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra stämma hölls 2024-09-15.

Vid extrastämman beslutades om antagande av nya stadgar.

Extra stämma hölls 2024-10-21.

Vid extrastämman beslutades om ändring av styrelsearvodet från 2 till 1 prisbasbelopp per år exklusive sociala avgifter

Revisor

Revisor	Jens Forneng
	LR Revision och redovisning Örebro/Vingåker

Valberedning

Valberedningen har bestått av Petter Gustavsson sammankallande, och Johan Lundqvist, Karin Axelsson och Oskar Ramsén

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Stenmursgatan 20A-D, 21 A-F, 22-27 A-D

Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Planket 1 och Redskapsboden 1

Det finns en aktuell underhållsplan.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

P-platser

	Antal	Total yta m²	Antal platser
2 rok	2	106	47
3 rok	16	1 106	
4 rok	16	1 296	
Summa	34	2 508	

Totalt antal bostadslägenheter: 34

Totalyta (m²): 9 502

Det finns 47 st parkeringsplatser, varav 4 st är handikapplatser. 26 av platserna är utrustade med eluttag och 8 st är utrustade med ladduttag.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiften har höjts med 15% effektivt 2024-04-01
- Problem med läckage i köksavloppen har åtgärdats av VVS-Service AB
- Utdelning av filter samt information om filterbyte till samtliga boende
- Styrelsen har avslutat samarbetet med Sustend men följer den underhållsplan som de upprättat åt oss tills vidare
- Styrelsen har avslutat föreningens kollektiva tv-avtal med Telenor AB

Övrigt:

Föreningen har haft två trevliga städdagar med korvgrillning. Ogräs har bekämpats, häckar har klippts, dörrar har vaxats och bänkar har slipats. Föreningen har även arrangerat ett glöggmingel med bra uppslutning. Gräsklippning har skötts av de boende, snöröjning har skötts tillfredsställande av Last och Gräv AB. Arbetet med renovering av utemöbler har fortsatt. Styrelsen har tagit in offerter för framtida lasering av loftgångar och terrasser, samt för målning av fasader. Styrelsen har låtit inhandla ett farthinder till en av våra utfarter, farthindret kommer att installeras under våren 2025. Föreningen har varje månad delat ut ett nyhetsbrev till de boende.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början
Under året har 7 överlåtelser skett.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut

44 **34** bostadsrätter
44 **44** medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 084	1 806	1 757	1 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 716	- 626	55	80
Soliditet, %	64	64	64	63
Balansomslutning, tkr	77 098	77 890	78 452	76 553
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt, kr	11 005	11 060		
Energikostnad / kvm, kr	144	157		
Räntekänslighet, %	13	15		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	96		
Sparande / kvm, kr	10	5		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	822	714	700	694

Uppllysning förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 639 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -77 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Räntekostnaderna under året har varit fortsatt höga, varför vi . Vi har inför 2025 bundit vårt rörliga lån till en mer fördelaktig ränta samt höjt avgiften med 6% och budgeterat för ett positivt kassaflöde år 2025.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

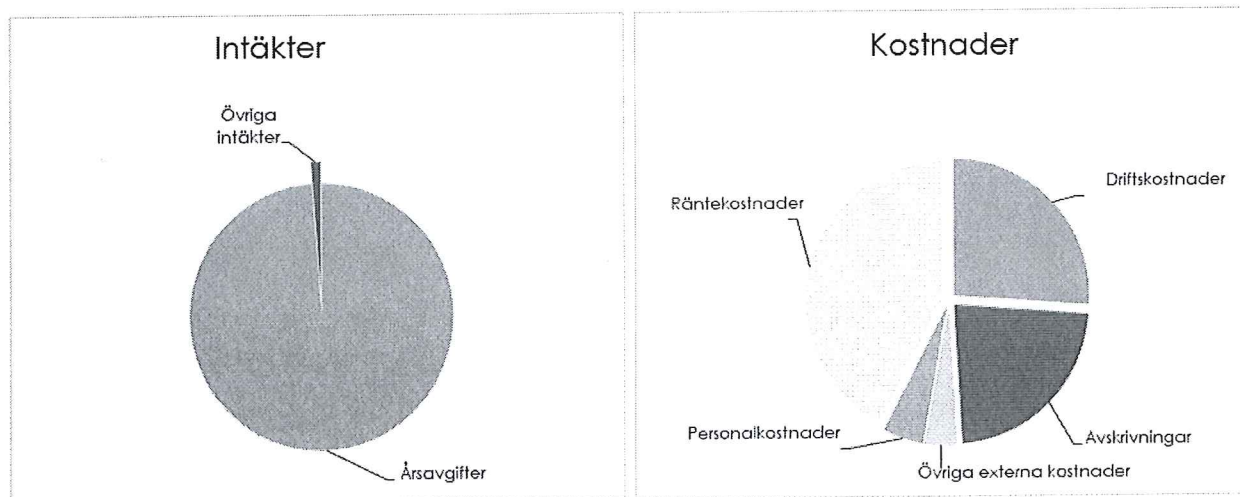
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 120 000	376 200	- 136 158	- 626 279
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		75 240	-75 240	
Balanseras i ny räkning			- 626 279	626 279
Årets resultat				- 716 123
Belopp vid årets utgång	50 120 000	451 440	- 837 677	- 716 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 837 677
Årets resultat	- 716 123
Totalt	- 1 553 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 240
Balanseras i ny räkning	- 1 629 040
Totalt	- 1 553 800

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningens hus.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 084 408	1 806 427
Övriga rörelseintäkter		0	76 991
Summa rörelseintäkter		2 084 408	1 883 418
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-733 444	-884 041
Övriga externa kostnader	3	-106 690	-99 515
Personalkostnader	4	-137 523	-64 302
Avskrivningar		-639 480	-639 480
Summa rörelsekostnader		-1 617 137	-1 687 338
RÖRELSERESULTAT		467 271	196 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 296	5 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 200 690	-827 784
Summa finansiella poster		-1 183 394	-822 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-716 123	-626 279
RESULTAT FÖRE SKATT		-716 123	-626 279
ÅRETS RESULTAT		-716 123	-626 279

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	75 790 279	76 421 755
Inventarier, verktyg och installationer	6	53 325	61 329
Summa materiella anläggningstillgångar		75 843 604	76 483 084
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 843 604	76 483 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 728	4 728
Övriga fordringar		29 119	28 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 992	41 035
Summa kortfristiga fordringar		59 839	74 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 194 827	1 332 493
Summa kassa och bank		1 194 827	1 332 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 254 666	1 406 797
SUMMA TILLGÅNGAR		77 098 270	77 889 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 120 000	50 120 000
Fond för yttre underhåll		451 440	376 200
Summa bundet eget kapital		50 571 440	50 496 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-837 677	-136 158
Årets resultat		-716 123	-626 279
Summa fritt eget kapital		-1 553 800	-762 437
SUMMA EGET KAPITAL		49 017 640	49 733 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	17 994 634	18 032 570
Summa långfristiga skulder		17 994 634	18 032 570
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 994 634	18 032 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	9 605 030	9 705 030
Leverantörsskulder		61 687	75 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	419 279	343 121
Summa kortfristiga skulder		10 085 996	10 123 548
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 085 996	10 123 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 098 270	77 889 881

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		467 271	196 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		639 480	639 480
Summa		1 106 751	835 561
Erhållen ränta		17 296	5 425
Erlagd ränta		-1 200 690	-827 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-76 643	13 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		14 465	-24 959
Förändring av rörelseskulder		62 449	201 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		271	189 884
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-137 936	-137 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-137 936	-137 936
Årets kassaflöde		-137 665	51 948
Likvida medel vid årets början		1 332 493	1 280 544
Likvida medel vid årets slut		1 194 827	1 332 493

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarier	10	10
Laddstolpar	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 060 592	1 791 907
Debiterade elkostnader	20 816	11 954
Motorvärmare	3 000	2 565
Öresutjämning	0	1
Totalt nettoomsättning	2 084 408	1 806 427

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	60 470	84 230
Uppvärmning	165 293	165 240
Vatten och avlopp	136 193	144 838
Sophämtning	76 160	60 031
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	89 925
Fastighetsskötsel	20 176	23 875
Fastighetsstäd extra	0	11 750
Snöröjning/sandning	40 614	64 575
Bredband	4 556	0
TV	13 384	50 264
Försäkring	49 702	50 232
Försäkringsskador	0	10 500
Förbrukningsmaterial	304	8 225
Reparation och underhåll	5 696	15 545
Reparation och underhåll portar och lås	1 136	4 197
Reparation och underhåll VVS	122 862	84 663
Ventilation	24 053	0
Reparation och underhåll Gård/trädgård	8 975	4 425
Reparation - och underhållsmaterial	3 870	11 526
Totalt driftkostnader	733 444	884 041

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Föreningsstämma	3 080	1 410
Medlems- och föreningsavgifter	10 540	5 270
Arvode ekonomisk förvaltning	50 400	49 128
Extra ekonomisk förvaltning	12 482	0
Revisionsarvode	18 375	13 125
Konsultarvode	0	11 296
Bankkostnader	2 221	2 343
Inkassokostnader	0	447
Övriga administrativa kostnader	8 225	1 175
Föreningsomkostnader	1 187	4 633
Övriga kostnader	180	10 688
Totalt övriga externa kostnader	106 690	99 515

Not 4. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	105 000	49 880
Sociala kostnader	32 523	14 422
Totalt personalkostnader	137 523	64 302

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	63 147 000	63 147 000
Anskaffningsvärde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående anskaffningsvärden	80 147 000	80 147 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 725 245	- 3 093 769
Årets avskrivningar	- 631 476	- 631 476
Utgående avskrivningar	-4 356 721	-3 725 245
Utgående redovisat värde	75 790 279	76 421 755
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	5 600 000	5 600 000
	45 600 000	45 600 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Utgående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 671	- 10 667
Omklassificeringar	0	- 8 004
Årets avskrivningar	- 8 004	0
Utgående avskrivningar	- 26 675	- 18 671
Utgående redovisat värde	53 325	61 329

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	16 272	13 137
Telenor	0	13 384
FRUBO AB	4 439	4 200
Riksbyggen ek.för	5 281	5 044
Bostadsrätterna	0	5 270
Summa	25 992	41 035

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 5508	2025-10-30	2,98 %	9 567 094	9 666 494
Stadshypotek 902901	2027-10-30	4,45 %	8 090 921	8 109 405
Stadshypotek 902254	2026-10-30	4,49 %	9 941 649	9 961 701
Summa skulder till kreditinstitut			27 599 664	27 737 600
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 605 030	-9 705 030
			17 994 634	18 032 570

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och lånen avses att förlängas.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Skövde Energi	62 464	58 384
Upplupna räntor	169 440	127 902
Förskottsbet avg/hyr	187 375	156 835
	0	0
Summa	419 279	343 121

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 077 000	30 077 000
Summa:	30 077 000	30 077 000

Underskrifter

Skövde den ____ / ____ 2025

Elias Herman
Ordförande

Maria McElhinney
Ledamot

Johan Nordström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

LR Revision och redovisning Örebro/Vingåker
Jens Forneng
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2024 Brf Boklok Anjou
ID: d686b870-2b1b-11f0-b46c-6b942a86a98e

Status: Signerat av alla
Skapat: 2025-05-07

Underskrifter

Brf Boklok Anjou
jnordstrom00@gmail.com
Signerat: 2025-05-07 10:32 BankID Johan Svante Nordström

Brf Boklok Anjou
maria.mcelhinney@gmail.com
Signerat: 2025-05-07 17:09 BankID Maria Mcelhinney

Brf Boklok Anjou
elias.herman01@gmail.com
Signerat: 2025-05-07 14:43 BankID Elias Herman

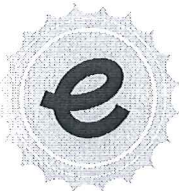
LR Revision och redovisning Örebro/Vingåker
jens.forneng@lr-revision.se
Signerat: 2025-05-08 15:39 BankID Jens Gunnar Forneng

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf BoKlok Anjou ORIGINAL.pdf	635.6 kB	8d5b 3fc8 18d8 7c0a 391a 7e6e b201 26ed 3c1d 0e63 eeac 7b53 eff5 06ac dddd da51

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-07	10:19	Skapat Alice Wiklund, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-05-07	10:32	Signerat Brf Boklok Anjou Genomfört med: BankID av Johan Svante Nordström. IP: 103.235.95.118
2025-05-07	14:43	Signerat Brf Boklok Anjou Genomfört med: BankID av Elias Herman. IP: 155.4.42.176
2025-05-07	17:09	Signerat Brf Boklok Anjou Genomfört med: BankID av Maria Mcelhinney. IP: 94.234.91.163
2025-05-08	15:39	Signerat LR Revision och redovisning Örebro/Vingåker Genomfört med: BankID av Jens Gunnar Forneng. IP: 85.24.241.100



Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.19