

Årsredovisning 2024

Brf BoKlok Stationen

769629-0944



 r1_Bdjaqyg-H1xdSdj6qkl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Stationen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Sigtuna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07 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 fastigheten Sätuna 3:265. Föreningen byggdes 2016-01-29 av BoKlok Housing AB och förvärvades av föreningen 2016-07-01. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 46 lägenheter om totalt 3 034 kvm. Dessutom finns 48 st parkeringsplatser och 4 besöksparkeringar i området. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Fastigheten har åsatts värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift t.o.m. 2031.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa genom Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sanja Thero	Ordförande
Maivi Lehtikainen	Styrelseledamot
Thor Slettum	Styrelseledamot
Staffan Karlsson	Suppleant
Samuel Arvidsson	Suppleant

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Ylva Eklund och Ilpo Lehtikainen.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Peter Lindqvist på BOREV Revision AB. Borev utser revisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Kone Hissar gör uppdatering av nödtelefon från 2/3G till 4G
Pågrusning av grusade ytor
Löwhagen UWS tvättar/ rengör moluker vår och höst
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst
Slamsugning i dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar
Bravida bytte ut regulator för fjärrvärme och tappvarmvatten
Bravida har bytt armatur på parkering och innegårdsbelysningen
- 2023** ● OVK - besiktning, byte av FTX - filter samt rengöring av ventilationskanaler i all lägenheter
Borttagning av asfalt rundt fasader på förråd som sedan justerats med singel för avrinning
Elaway har installerat 5 stk laddstationer för elbilar
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst
Löwhagen UWS tvättar/rengör moluker vår och höst
- 2022** ● Rengöring av loftgångar, balkonger och altaner
Målning av fasader
- 2021** ● 5 års besiktning och åtgärden av samtliga lägenheter och hus tillhörande föreningen
Omfattande planteringar på framsidan mot Stationsgatan
- 2020** ● Systematiskt brandskyddsarbete, brandsläckare uppsatta i hus 20 & 22 på varje våning
- 2018** ● Gångarna på gården asfalterades
2 års besiktning samt åtgärden av samtliga lägenheter och hus tillhörande föreningen

Planerade underhåll

- 2025** ● Löwhagen UWS tvättar/ rengör moluker vår och höst
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst.
Pågrusning av grusade ytor
Slamsugning i dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar.

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Inspecta / Kiwa
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

Fastighetsskötsel	Bo Klok
Manuell snöskottning och sandning	M29
Parkeringsövervakning	AimoPark
Service UC / slitzar	Bravida VVS &EL
Serviceavtal av moluker	Löwhagen UWS
Serviceavtal hissar	Kone AB
Skadeservice	Recover
Snöröjning och sandning	Märsta Plåt & Tak
Utemiljö - grönyteskötsel	Arturs Trädgårdstjänst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är ett minusresultat. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknas avskrivningarna bort från resultatet har föreningen ett positivt resultat för räkenskapsåret.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2024 ökat i jämförelse med föregående år, detta beror på att ett av föreningens bundna lån löpt ut under året och fått en högre ränta. Positivt är att ett annat av föreningens lån fått en något lägre ränta under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Indexhöjning i avtalet mellan Brf BoKlok Stationen och Märsta Bygg & Plåt och även M29 Brf.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3% och i samband med budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna med 5 % from 2025-01-01, detta för att finansiera de ökande rörelsekostnaderna samt de ökade räntorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 525 465	2 461 592	2 265 225	2 263 575
Resultat efter fin. poster	-416 433	-299 424	-323 643	-213 199
Soliditet (%)	66	66	66	65
Yttre fond	2 151 632	1 309 632	553 882	388 882
Taxeringsvärde	73 800 000	73 800 000	73 800 000	55 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	750	685	685
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	91,8	91,8	91,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 938	12 073	12 174	12 520
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 938	12 073	12 174	12 520
Sparande per kvm totalyta, kr	145	183	203	211
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	31	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	96	84	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	34	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	154	150	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	1,48	1,05	1,10
Räntekänslighet (%)	15,49	16,11	17,77	18,28

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 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

Under räkenskapsåret 2024 redovisade föreningen en förlust på ca 400 Kkr före avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte förningens likviditet. Räknas avskrivningarna bort gör föreningen ett positivt resultat om ca 440 Kkr. För att säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden så har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftshöjning på 5% från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	71 280 000	-	-	71 280 000
Fond, yttre underhåll	1 309 632	-	842 000	2 151 632
Balanserat resultat	-819 970	-299 424	-842 000	-1 961 395
Årets resultat	-299 424	299 424	-416 433	-416 433
Eget kapital	71 470 237	0	-416 433	71 053 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 961 395
Årets resultat	-416 433
Totalt	-2 377 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	842 000
Balanseras i ny räkning	-3 219 828
	-2 377 828

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	2 525 465	2 461 592
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 381
Summa rörelseintäkter		2 525 465	2 476 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 126 043	-1 163 836
Övriga externa kostnader	8	-158 750	-128 407
Personalkostnader	9	-126 952	-85 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-855 732	-854 873
Summa rörelsekostnader		-2 267 477	-2 232 492
RÖRELSERESULTAT		257 988	244 481
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		65	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-674 486	-543 956
Summa finansiella poster		-674 421	-543 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 433	-299 424
ÅRETS RESULTAT		-416 433	-299 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	107 150 050	108 002 350
Maskiner och inventarier	12	11 145	14 577
Summa materiella anläggningstillgångar		107 161 195	108 016 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 161 195	108 016 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 565
Övriga fordringar	13	2 991	15 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 561	76 467
Summa kortfristiga fordringar		82 552	101 316
Kassa och bank			
Kassa och bank		582 760	557 618
Summa kassa och bank		582 760	557 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		665 311	658 933
SUMMA TILLGÅNGAR		107 826 506	108 675 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 280 000	71 280 000
Fond för yttre underhåll		2 151 632	1 309 632
Summa bundet eget kapital		73 431 632	72 589 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 961 395	-819 970
Årets resultat		-416 433	-299 424
Summa fritt eget kapital		-2 377 828	-1 119 395
SUMMA EGET KAPITAL		71 053 804	71 470 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 252 500	20 205 000
Summa långfristiga skulder		10 252 500	20 205 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 968 605	16 424 045
Leverantörsskulder		81 239	93 720
Övriga kortfristiga skulder		167	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	470 191	482 858
Summa kortfristiga skulder		26 520 202	17 000 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 826 506	108 675 860

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	257 988	244 481
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	855 732	854 873
	1 113 720	1 099 354
Erhållen ränta	65	51
Erlagd ränta	-716 912	-471 240
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	396 873	628 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 764	-958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 445	-17 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 082	609 985
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-17 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-17 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-407 940	-305 955
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-407 940	-305 955
ÅRETS KASSAFLÖDE	25 142	286 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	557 618	270 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	582 760	557 618

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Stationen 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 kabel-tv, 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 %
Installationer	20 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 214 192	2 149 848
Hysesintäkter, p-platser	171 000	168 300
Bredband	124 200	124 200
El laddstolpar	11 057	6 200
Övriga intäkter	5 016	13 044
Summa	2 525 465	2 461 592

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	2
Elstöd	0	15 379
Summa	0	15 381

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	5 520	0
Städning	37 248	33 103
Besiktning och service	44 766	115 213
Trädgårdsarbete	12 608	73 563
Snöskottning	97 751	79 863
Summa	197 893	301 742

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	132 360	121 108
Summa	132 360	121 108

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	77 485	69 021
Uppvärmning	317 222	289 798
Vatten	115 079	107 145
Sophämtning	100 860	95 161
Summa	610 646	561 125

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 805	53 434
Kabel-TV/Bredband	127 340	126 428
Summa	185 145	179 862

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	39 320	2 029
Revisionsarvoden	27 500	31 250
Övriga förvaltningskostnader	23 875	33 293
Ekonomisk förvaltning	59 080	55 985
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 125	0
Serv.avg branschorg.	5 850	5 850
Summa	158 750	128 407

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	78 200	69 000
Lön	18 400	0
Sociala avgifter	30 352	16 376
Summa	126 952	85 376

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	674 486	543 956
Summa	674 486	543 956

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 690 000	112 690 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 690 000	112 690 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 687 650	-3 835 350
Årets avskrivning	-852 300	-852 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 539 950	-4 687 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 150 050	108 002 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 460 000</i>	<i>27 460 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	73 800 000	73 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 150	0
Inköp	0	17 150
Utgående anskaffningsvärde	17 150	17 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 573	0
Avskrivningar	-3 432	-2 573
Utgående avskrivning	-6 005	-2 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 145	14 577

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 810	2 745
Skattefordringar	181	12 014
Övriga fordringar	0	525
Summa	2 991	15 284

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 350	7 106
Försäkringspremier	25 029	22 756
Kabel-TV/Bredband	31 861	31 835
Ekonomisk förvaltning	15 321	14 770
Summa	79 561	76 467

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-07-02	3,38 %	5 763 605	6 171 545
Stadshypotek AB	2025-06-30	2,85 %	10 052 500	10 052 500
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,84 %	10 152 500	10 152 500
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,82 %	10 252 500	10 252 500
Summa			36 221 105	36 629 045
Varav kortfristig del			25 968 605	16 424 045

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 181 405 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 250	0
El	9 355	7 118
Uppvärmning	40 941	42 926
Utgiftsräntor	77 782	120 208
Löner	78 210	69 010
Sociala avgifter	28 921	21 680
Förutbetalda avgifter/hyror	218 482	208 666
Beräknat revisionsarvode	13 250	13 250
Summa	470 191	482 858

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 510 000	41 510 000

Underskrifter

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

Sigtuna kommun

Maivi Lehtikainen
Styrelseledamot

Sanja Thero
Ordförande

Thor Slettum
Styrelseledamot

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

Kristian Segerstedt
Revisorsuppleant



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.02.2025 09:54

DOCUMENT ID:

H1xdSdj6qkl

ENVELOPE ID:

r1_Bdjaqyg-H1xdSdj6qkl

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Stationen, 769629-0944 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAIVI LEHIKONEN maileh@telia.com	 Signed Authenticated	28.02.2025 12:33 28.02.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.20.98
2. Sanja Thero sanja.thero@sas.se	 Signed Authenticated	04.03.2025 12:23 04.03.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.51.2
3. THOR SLETTUM thorslettum67@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2025 13:33 12.03.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.121.14
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	13.03.2025 08:44 13.03.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247

* 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 Stationen, org.nr 769629-0944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Stationen för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10/4 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Stationen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 08:47

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.02.2025 09:54

DOCUMENT ID:

Syb2HusacJe

ENVELOPE ID:

Hy9r_op9kx-Syb2HusacJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf BoKlok Stationen.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	13.03.2025 08:47	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	13.03.2025 08:45	Low	IP: 94.234.82.247

* 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