

Årsredovisning

Brf BoKlok Källmurs gård

769620-1743

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2010-12-30 fastigheterna Gävle Källö 37:2–37:10 i Gävle kommun. 2011-07-20 registrerades fastighetsreglering gällande sammanslagning av fastigheterna hos Lantmäterimyndigheten. Föreningens fastighet är nu Gävle Källö 37:2.

Föreningens fastighet består av 9 st tvåplans parhus med totalt 18 bostadsrätter. Parkering sker vid respektive hus belägen p-plats. Gästparkeringsplatser finns på föreningens fastighet. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i anslutning till varje lägenhet.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastighet skall göras årligen med minst 30kr/kvm lägenhetsarea, d.v.s. 57 780 kr, i enlighet med föreningens stadgar t.o.m. 2019-01-03. Därefter skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

Lägenhetsfördelning

18 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 1 926 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 45 306 000 kr varav byggnader 35 802 000 kr och mark 9 504 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har tecknat försäkringen kollektivt bostadstillägg till föreningens medlemmar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för föreningens ekonomiska förvaltning.

Samfällighet

Föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Källmurs gård. Samfälligheten ombesörjer el för gatubelysning, snöröjning, sandning och sopning samt fördelning av vattenförbrukning. Fastigheten Gävle Källö 37:2 har andelstalet 18.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fem lån hos Stadshypotek AB, villkor finns presenterade i not i Årsredovisningen.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2024 till 9 525 kronor per småhus. Alternativt 0,75 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till år 2014 har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Detta medförde att föreningens byggnader har fått en årlig avskrivning om 474 000 kr, vilket innebär att föreningen visar ett negativt resultat men har ett positivt likviditetsflöde.

Föreningens underhåll och likviditet

Föreningen målade under år 2021 om husen samt isolerade om ventilationen. Detta kommer således inte att behöva göras igen förrän om ca 6–8 år.

Underhåll med lite större kostnader som kan uppkomma är de FTX aggregat som sitter i husen, styrelsen tittar på den upprättade underhållsplanen och uppdaterar den.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i november 2024 att höja årsavgiften fr.o.m. 2025-01-01 med 3 %. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade räntekostnader de kommande åren.

En extraamortering på föreningens lån har gjorts, därav en minskning av likvida medel under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kaj Rosenqvist	Ordförande
Frederik Scheu	Ledamot
Erik Sohlén	Ledamot
Ida Forslund	Ledamot
Olle Eriksson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Mikael Johansson	Ordinarie
Aktiv revision AB	Suppleant

Valberedning

Katja Scheu
Magnus Lärkas

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-26.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 34 (33) medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

6 medlemmar har tillkommit och 5 har lämnat föreningen under året.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 205	1 127	1 053	1 053	1 053
Årets resultat, tkr	-231	-221	-238	-1 429	-116
Soliditet, %	54	54	54	55	57
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	626	585	547	547	547
Skuldsättning/kvm, kr	8 481	8 703	8 734	8 765	8 433
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 481	8 703	8 734	8 765	8 433
Sparande/kvm, kr	126	131	123	0	186
Räntekänslighet, %	13,55	14,88	15,97	16,03	15,37
Energikostnad/kvm, kr	37	36	33	32	24
Eget kapital, tkr	19 976	20 207	20 428	20 666	22 095
Taxeringsvärde, tkr	45 306	37 296	37 296	37 296	40 590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100	100
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	36,05	44,94	45,10	45,26	40,01
Genomsnittlig skuldränta, %	2,63	2,14	1,51	1,50	1,51
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	88	88	88	88	88
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	29	445	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	3	0	0	1	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	22 866	0	0	27 103	23 053

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnad för vatten per kvadratmeter total boyta. Hushållsel och uppvärmning ingår inte i årsavgiften och bekostas enskilt av bostadsrättsinnehavare.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Framtida ekonomiska åtaganden i form av investeringar och underhåll kommer att finansieras med nya lån och höjda årsavgifter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 190 000	284 382	-3 046 132	-220 891
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-220 891	220 891
Förändring av yttre fond		170 000	-170 000	
Årets resultat				-231 276
Belopp vid årets utgång	23 190 000	454 382	-3 437 023	-231 276

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 437 023
Årets resultat	-231 276
<i>Summa</i>	<i>-3 668 299</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	170 000
Balanseras i ny räkning	-3 838 299
<i>Summa</i>	<i>-3 668 299</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 205 496	1 126 656
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 205 496	1 126 656
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-501 617	-490 182
Personalkostnader	7	-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 000	-474 000
Summa rörelsekostnader		-1 001 901	-990 466
Rörelseresultat		203 595	136 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-18	2 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 853	-359 786
Summa finansiella poster		-434 871	-357 081
Resultat efter finansiella poster		-231 276	-220 891
Resultat före skatt		-231 276	-220 891
Årets resultat		-231 276	-220 891

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	35 945 000	36 419 000
Summa materiella anläggningstillgångar		35 945 000	36 419 000
Summa anläggningstillgångar		35 945 000	36 419 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		170 041	162 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 620	31 842
Summa kortfristiga fordringar		204 661	194 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		762 157	930 742
Summa kassa och bank		762 157	930 742
Summa omsättningstillgångar		966 818	1 125 209
SUMMA TILLGÅNGAR		36 911 818	37 544 209

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 190 000	23 190 000
Fond för yttre underhåll		454 382	284 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>23 644 382</i>	<i>23 474 382</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 437 023	-3 046 132
Årets resultat		-231 276	-220 891
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 668 299</i>	<i>-3 267 023</i>
Summa eget kapital		19 976 083	20 207 359
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	9 994 268	10 709 268
Summa långfristiga skulder		9 994 268	10 709 268
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	6 340 500	6 052 020
Leverantörsskulder		37 320	12 704
Skatteskulder		338 616	326 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	225 031	235 960
Summa kortfristiga skulder		6 941 467	6 627 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 911 818	37 544 209

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	203 595	136 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	474 000	474 000
Erhållen ränta	-18	2 705
Erlagd ränta	-434 853	-359 786
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>242 724</i>	<i>253 109</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-10 194	-87 072
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	25 405	116 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 935	283 002
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-426 520	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-426 520	-60 000
Årets kassaflöde	-168 585	223 002
Likvida medel vid årets början	930 742	707 740
Likvida medel vid årets slut	762 157	930 742

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,28	78

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
--	------	------

Årsavgifter bostäder	1 205 496	1 126 656
Summa	1 205 496	1 126 656

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för vatten, TV, bredband och parkeringsplats.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
--	------	------

Ventilation	14 080	16 716
Reparationer bostad/hyrelokal	–	2 188
Garage- och p-platser	–	2 434
Markinventarier	–	4 400
Summa	14 080	25 738

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
--	------	------

Samfällighetsföreningen Källmurs gård	55 491	55 492
Vatten	70 766	70 239
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	43 242	40 019
Kabel-TV	29 592	29 597
Bredband	43 200	43 200
Summa	242 291	238 547

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 480	–
	Kreditupplysningar	1 500	–
	Porto	1 690	1 689
	Webbhotell	2 878	–
	Revisionsarvode	15 500	9 625
	Ekonomisk förvaltning	43 502	42 375
	Avgifter Bolagsverket	800	800
	Bankkostnader	2 654	2 377
	Övriga externa tjänster	3 792	1 865
	Summa	73 796	58 731

Not 6	Fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsavgift	171 450	167 166
	Summa	171 450	167 166

Föreningen betalar fr.o.m 2022 full fastighetsavgift.

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Summa	26 284	26 284

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Utgående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Ingående avskrivningar	-4 771 000	-4 297 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-474 000	-474 000
	Utgående avskrivningar	-5 245 000	-4 771 000
	Redovisat värde	35 945 000	36 419 000

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 4 200 000 kr vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	22 697	20 544
	ABJ Boförvaltning AB	11 923	11 298
	Summa	34 620	31 842

Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, 4,10%, villkorsändras 2025-01-02	300 000	666 520
	Stadshypotek, 1,72%, villkorsändras 2027-06-30	4 994 268	4 994 268
	Stadshypotek, 4,10%, villkorsändras 2025-01-02	5 340 500	5 400 500
	Stadshypotek, 1,37%, villkorsändras 2030-06-30	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek, 0,98%, villkorsändras 2025-06-30	700 000	700 000
	Avgår: Kortfristig del av fastighetslån	-6 340 500	-6 052 020
	Summa	9 994 268	10 709 268

Med anledning av att föreningen har tre lån om totalt 6 340 500 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	82 265	99 218
	Beräknat arvode för revision	13 000	10 000
	Förskottsbetalda årsavgifter för medlemmar	103 482	100 458
	Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	6 284
	Summa	225 031	235 960

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 035 000	18 035 000
	Summa ställda säkerheter	18 035 000	18 035 000

UNDERSKRIFTER

Gävle den /

Kaj Rosenqvist

Olle Eriksson

Erik Sohlén

Frederik Scheu

Ida Forslund

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson
Godkänd revisor