

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilkronan**  
769637-2460

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilkronan, 769637-2460, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Eventuella siffror inom parentes avser förra året.

Föreningen har sitt säte i Landskrona Kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 24 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheterna Karlslund 1:1 och Pilängen 2 i Landskrona Kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-02-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-20.

Fastigheten är medlem i gemensamhetsanläggning/samfällighetsföreningen Pilängen G:a 1, som omfattar väg med gatubelysning som skall hållas körbar för motortrafik året runt. Deltagande fastigheter är Pilängen 1 och Pilängen 2 i Landskrona Kommun.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2024 var 41 (42) stycken.

Under år 2024 har den rörliga räntan stabiliserats något och vi har klarat oss på de avgiftshöjningar vi gjorde under år 2023. Två av våra tre lån har haft rörlig ränta under året. I december 2024 låste vi dessa två lån.

Avgifterna justerades upp med 850 kr/mån.

Under året har BoKlok åtgärdat felanmälningar. Efter en vattenläcka kring en taklucka i ett av husen gjorde BoKlok en kontroll av samtliga takluckor och gjorde åtgärder där det behövdes.

## **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Del av Karlslund 1:1 & Pilängen 2, Landskrona Kommun
Adress:	Pilängsrundeln 18-21 A-F, Landskrona
Byggår:	2020
Lägenhetsfördelning:	24 radhuslägenheter 5 rok á 117 m <sup>2</sup> fördelat i 4 huskroppar med två våningsplan
Total boyta:	2 808 m <sup>2</sup>
Parkering	Parkering för 2 bilar på uppfart i anslutning till bostaden
Mark:	Äganderätt

## **Styrelsen**

*Valda vid stämman den 15 april 2023*

Ordförande	Andreas Bergsten
Vice ordförande	Felicia Jakobsson
Sekreterare	Marcus Freij
Ledamot	Bujar Sadiku
Ledamot	Gunnar Ottosson
Suppleant	Inge De Kok
Suppleant	Ulf Hagelberg

*Valda vid stämman den 6 april 2024*

Ordförande	Andreas Bergsten
Vice ordförande	Felicia Jakobsson
Sekreterare	Marcus Freij
Ledamot	Gunnar Ottosson
Ledamot	Bujar Sadiku
Suppleant	Inge De Kok
Suppleant	Ulf Hagelberg

**Revisor** LR Nolér AB, Jens Forneng

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit i elva stycken protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har beviljat en (ingen föregående år) överlåtelse under året.

## Översikt och nyckeltal

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 350 676	2 053 387	1 613 841	1 543 520
Resultat efter finansiella poster	100 788	39 270	152 001	170 089
Soliditet, %	63,2	62,3	62	61,3
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt/m <sup>2</sup> i kr	11 090	11 455	11 642	12 007
Skuldsättning /m <sup>2</sup> i kr	11 090	11 455		
Årsavgift upplåten med bostadsrätt/m <sup>2</sup> i kr	837	731		
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	100	100		
Sparande/m <sup>2</sup> i kr	301	279		
Räntekänslighet	14	17		
Energikostnad/m <sup>2</sup> i kr	51	37		

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	53 660 000	217 738	246 623	39 269
Resultatdisp enl stämmobeslut			39 269	-39 269
Avsättning fond fastighetsunderhåll		84 240	-84 240	0
Årets resultat				100 788
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 660 000</b>	<b>301 978</b>	<b>201 652</b>	<b>100 788</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	201 652
årets resultat	100 788
<b>Totalt</b>	<b>302 440</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/ m <sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus	84 240
balanseras i ny räkning	218 200
<b>Summa</b>	<b>302 440</b>

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter, m.m.</b>			
Nettoomsättning	2,3	2 350 676	2 053 387
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 350 676</b>	<b>2 053 387</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-262 251	-188 654
Övriga externa kostnader	5	-91 542	-88 886
Personalkostnader	6	-145 709	-132 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-745 440	-745 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 244 942</b>	<b>-1 155 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 105 734</b>	<b>897 716</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		583	749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 529	-859 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 004 946</b>	<b>-858 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 788</b>	<b>39 270</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>100 788</b>	<b>39 270</b>
<b>Skatter</b>			
Skatter		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>100 788</b>	<b>39 270</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	85 265 761	86 011 201
Summa materiella anläggningstillgångar		85 265 761	86 011 201
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		85 265 761	86 011 201
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		60	1 175
Övriga fordringar		14 446	34 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 932	73 856
Summa kortfristiga fordringar		31 438	109 674
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		519 324	761 572
Summa kassa och bank		519 324	761 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		550 762	871 246
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		85 816 523	86 882 447

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 660 000	53 660 000
Fond fastighetsunderhåll		301 978	217 738
Summa bundet eget kapital		53 961 978	53 877 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		201 652	246 623
Årets resultat		100 788	39 270
Summa fritt eget kapital		302 440	285 893
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 264 418</b>	<b>54 163 631</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	19 909 000	10 880 500
Summa långfristiga skulder		19 909 000	10 880 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	11 230 500	21 284 000
Leverantörsskulder		4 686	57 793
Övriga skulder		225 489	283 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	182 430	213 241
Summa kortfristiga skulder		11 643 105	21 838 316
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 816 523</b>	<b>86 882 447</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	100 788	39 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	745 440	745 440
	<u>846 228</u>	<u>784 710</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>846 228</b>	<b>784 710</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	78 236	-73 292
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-141 712	125 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>782 752</b>	<b>837 228</b>
<b>Inveseringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-1 025 000	-525 000
<b>Kassaflöde från finansierings/investerings-verksamheten</b>	<b>-1 025 000</b>	<b>-525 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-242 248</b>	<b>312 228</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>761 572</b>	<b>449 344</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>519 324</b>	<b>761 572</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100 år
- Markanläggningar	5 år

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

#### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m<sup>2</sup>.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

#### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Totala låneskuld/total ytan

#### Sparande kr/m<sup>2</sup>

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

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder per m<sup>2</sup>/ de totala årsavgifterna.

#### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Vattenkostnaden / totala ytan

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 350 787	2 053 509
Öresutjämning	-111	-122
<b>Summa</b>	<b>2 350 676</b>	<b>2 053 387</b>

## Not 3 Årsavgifter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	2 229 817	1 949 017
Vatten	120 970	104 492
<b>Summa</b>	<b>2 350 787</b>	<b>2 053 509</b>

## Not 4 Drift och underhållskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och avlopp	142 964	104 336
Reparation och underhåll	48 190	10 023
Filter	11 000	10 500
Fastighetsförsäkring	50 348	47 767
Serviceavtal	9 749	16 028
<b>Summa</b>	<b>262 251</b>	<b>188 654</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	9 119
Ersättning revisor	14 875	10 000
Övriga föreningskostnader	16 040	12 462
Our Living	4 865	4 770
Administrationskostnader	47 586	44 954
Bankkostnader	4 444	4 132
Övriga externa tjänster (tillsynsavgift)	3 732	3 449
<b>Summa</b>	<b>91 542</b>	<b>88 886</b>

## Not 6 Personal

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvoden och andra ersättningar	117 000	107 000
Sociala kostnader	28 709	25 691
	<b>145 709</b>	<b>132 691</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	88 646 500	88 646 500
	<b>88 646 500</b>	<b>88 646 500</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 635 299	-1 889 859
- Årets avskrivning enligt plan	-745 440	-745 440
	<b>-3 380 739</b>	<b>-2 635 299</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 265 761</b>	<b>86 011 201</b>
Bokfört värde byggnader	70 496 267	71 234 807
Bokfört värde mark	14 758 000	14 758 000
Bokfört värde markanläggning	11 494	18 394
	<b>85 265 761</b>	<b>86 011 201</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 336 000	26 328 000
Mark	8 904 000	5 424 000
<b>Totalt</b>	<b>39 240 000</b>	<b>31 752 000</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,81%	9 879 500	10 054 500
SEB	2026-12-28	2,82%	10 379 500	11 054 500
SEB	2025-06-28	0,98%	10 880 500	11 055 500
			<b>31 139 500</b>	<b>32 164 500</b>
Varav kortfristig del inom 1 år			-11 230 500	-21 284 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>19 909 000</b>	<b>10 880 500</b>
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			28 514 500	30 039 000

Föreningen har lån som förfaller under 2025, Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	35 002 000	35 002 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	592	8 676
Förutbetalda intäkter	166 838	189 565
Uppskattad revisionskostnad	15 000	15 000
	<b>182 430</b>	<b>213 241</b>

## Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Bergsten  
Styrelseordförande

Felicia Jakobsson

Bujar Sadiku

Marcus Freij

Gunnar Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
LR Nolér AB

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2025



Brf BoKlok Pilkronan ÅR 2024 250317 ver  
2.pdf  
(103061 byte)  
SHA-512: dcba2cb8084474ceb2abaf8516eb09e1e1ae8  
bd769ba70ccf92332c1bcc2b7e0b903a71b7ec57  
208445a90cf56db34d5b155486a2eb2aed6946ce4dbb8

## Underskrifter

2025-04-01 12:38:23 (CET)



**Anna Felicia Jakobsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 16:18:17 (CET)



**Bujar Sadiku**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 17:37:09 (CET)



**Gunnar Ottosson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 09:38:36 (CET)



**Marcus Freij**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 19:17:46 (CET)



**Rolf Andreas Bergsten**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 20:22:38 (CET)



**Jens Gunnar Forneng**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf BoKlok Pilkronan ÅR 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

df9ca4fe7fd0345fd534ec3537143df32e0643ea8a5864989c42c21a5403c612e218b6e225f46f31e94624e1ae9c8ce6182b4fa27069364a5871d3d3af3bcc4

8



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.