



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Solhöjden

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

##### Styrelsen

Anna Hansson	Ordförande
Axel Bjärgvide	Ledamot
Elias Hachichou	Ledamot
Anneli Reinhammar	Ledamot
Giacomo Vavassori	Ledamot

Murat Deveci	Suppleant
Tobias Wallertz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-07. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna av.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagarstuga 1	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme via fjärrvärme. .

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

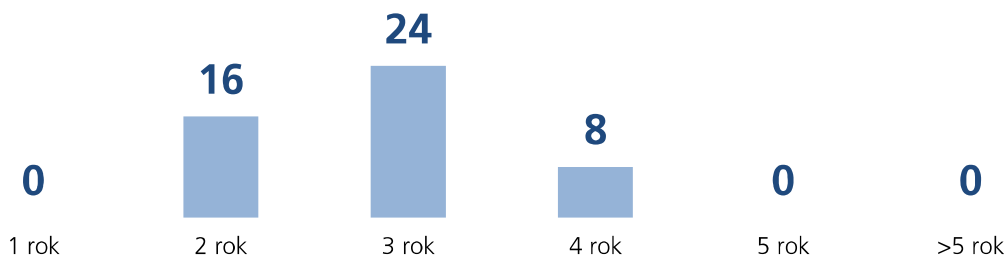
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 288 m<sup>2</sup>, varav 3 288 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Miljörum och tre förråd för cyklar och barnvagnar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Underhållsplanen uppdaterades under 2022.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Städning	Corporclean AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige (Com Hem AB)
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Nyckelhantering	Lås-Arne Malmström AB
Hissar besiktning	Kiwa Inspecta
Hissar serviceavtal	Kone AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties
Fastighetsskötsel	Jakobsen Properties
Tilläggsavtal till skötselavtal - SBA	Jakobsen Properties

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.  
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.  
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.  
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.  
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.  
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.  
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### Föreningens ekonomi

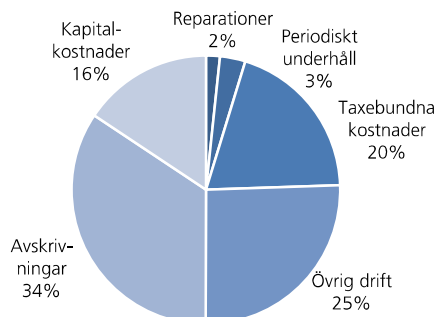
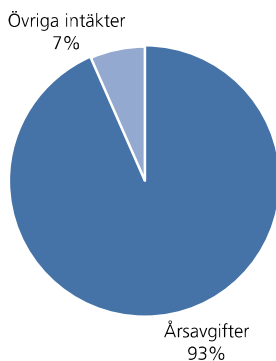
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 782 514</b>	<b>1 560 912</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 627 821	2 586 038
Finansiella intäkter	2 905	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 966
Ökning av kortfristiga skulder	16 204	26 102
	<b>2 646 929</b>	<b>2 620 106</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 292 359	1 327 220
Finansiella kostnader	403 974	425 534
Ökning av kortfristiga fordringar	6 149	0
Minskning av långfristiga skulder	647 000	645 750
	<b>2 349 482</b>	<b>2 398 504</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 079 961</b>	<b>1 782 514</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>297 447</b>	<b>221 602</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Helt enligt den ekonomiska planen för Brf BoKlok Solhöjden höjdes avgiften för samtliga lägenheter med 2 % från och med den 1 januari 2022.

Föreningen hade tre godkända andrahandsuthyrningar vid året slut.

Den femårsbesiktning som gjordes i september 2020 är ännu inte helt åtgärdad. Under året har en del gjorts, men det finns fortfarande delar som inte är klara, de flesta av dem utomhus.

Då SBC ändrat sina rutiner för debitering vid lägenhetsöverlåtelser och pantsättningar behövde föreningens stadgar ändras. Därför hölls en extra stämma den 7 april och sedan fastställdes beslutet på årsstämman den 19 maj.

Föreningen har öppnat ett klientmedelskonto hos SBC för enklare hantering av föreningens tillgångar. Detta underlättar den hantering som föreningen själva annars fick göra gentemot Handelsbanken.

Avloppen i samtliga lägenheter stamspolades i mars.

För att göra soprummets golv lättare att hålla rent och samtidigt göra rummet finare, epoxybehandlades golvet samtidigt som väggar och tak målades under maj månad. Senare har rummet också kompletterats med halkremsor för att förhindra olyckor vid blött väder.

Med ett schema som stöd har föreningen provat att fördela ansvaret för att hålla soprummet snyggt. En anledning är också att göra det tydligt att soprummet är allas ansvar. Det har bitvis fungerat bra men det finns fortfarande utrymme för förbättringar.

Mattor har köpts in till alla entréer i trapphusen. Detta gjordes för att förhindra att golven blir hala vid våt väderlek.

Ett förslag till ny lösning för framtida laddstolpar togs fram under våren. Detta förslag byggde på att den enskilde bekostar stolpen (en stolpe på två lägenheter) samt att styrelsen debiterar denne för elförbrukningen. När förslaget presenterades för de boende kom det inga intresserade, varpå styrelsen valde att bordlägga frågan.

Årsstämman genomfördes den 19 maj, utomhus.

Den 21 maj hade föreningen en gemensam städdag. Då städades de gemensamma förråden, sedumtaken på uthusen gödslades och vissa träd fick en översyn. Trallen på nedre plan tvättades med hjälp av en inköpt tralltvätt, vi plockade skräp och monterade ett farthinder. Efter en väl genomförd städdag grillade vi korv.

Föreningen har bett Jakobsen Properties, vår tekniska förvaltare, att ta fram underlag för hur vi skulle kunna sätta upp solceller, främst för den gemensamma förbrukningen. Inget svar har hunnit komma från dem innan årsskiftet.

Under hösten har styrelsen funderat en hel del över eventuella kostnadsökningar och hur vi ska hantera dem för nästa år. Det gäller vatten, värme, el och sophantering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	731	717	701
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 497	9 694	9 890	10 078
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	19	17	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	83	74	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	35	26	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	123	129	178	180
Soliditet (%)	70	70	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	-52	60	11
Nettoomsättning (tkr)	2 626	2 558	2 520	2 461

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 288 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	73 820 000	0	0	73 820 000
Fond för yttre underhåll	690 480	98 640	0	591 840
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>74 510 480</b>	<b>98 640</b>	<b>0</b>	<b>74 411 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-753 817	-98 640	-52 171	-603 006
Årets resultat	48 937	48 937	52 171	-52 171
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-704 879</b>	<b>-49 703</b>	<b>0</b>	<b>-655 177</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>73 805 601</b>	<b>48 937</b>	<b>0</b>	<b>73 756 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	48 937
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-655 176
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 640
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-704 879</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

78 864
<b>-626 015</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 626 320	2 558 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 501	27 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 627 821</b>	<b>2 586 038</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 107 156	-1 174 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 842	-104 749
Personalkostnader	Not 6	-48 362	-47 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-885 455	-885 455
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 177 814</b>	<b>-2 212 675</b>

### RÖRELSERESULTAT

**450 006**      **373 363**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 905	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 974	-425 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-401 069</b>	<b>-425 534</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**48 937**      **-52 171**

### ÅRETS RESULTAT

**48 937**      **-52 171**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	103 294 896	104 180 351
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>103 294 896</b>	<b>104 180 351</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>103 294 896</b>	<b>104 180 351</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 149	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 918 982	1 621 535
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 925 131</b>	<b>1 621 535</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	161 068	161 068
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>161 068</b>	<b>161 068</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 086 199</b>	<b>1 782 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>105 381 095</b>	<b>105 962 953</b>

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		73 820 000	73 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	690 480	591 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 510 480</b>	<b>74 411 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-753 817	-603 006
Årets resultat		48 937	-52 171
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-704 879</b>	<b>-655 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 805 601</b>	<b>73 756 663</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 605 000	31 225 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 605 000</b>	<b>31 225 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	620 750	647 000
Leverantörsskulder		83 330	52 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	266 414	281 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>970 494</b>	<b>980 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 381 095</b>	<b>105 962 953</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 454 296	2 402 817
Kabel-TV intäkter	132 480	127 460
Elintäkter	7 500	0
Elintäkter laddstolpe	2 500	0
Överlåtelse/pantsättning	13 766	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 730	27 916
Öresutjämning	48	157
	<b>2 626 320</b>	<b>2 558 350</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	18 625
Övriga intäkter	1 501	9 063
	<b>1 501</b>	<b>27 688</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	63 857	51 613
	Fastighetskötsel beställning	8 049	17 498
	Fastighetskötsel gård entreprenad	64 839	78 127
	Snöröjning/sandning	42 876	43 219
	Städning entreprenad	60 000	59 575
	Städning enligt beställning	2 125	4 250
	Hissbesiktning	0	4 619
	Myndighetstillsyn	3 022	2 960
	Gemensamma utrymmen	801	0
	Garage/parkering	4 100	0
	Sophantering	2 739	3 318
	Gård	2 546	0
	Serviceavtal	23 838	23 823
	Förbrukningsmateriel	16 257	1 449
	Störningsjour och larm	0	3 650
	Brandskydd	0	7 775
		<b>295 049</b>	<b>301 875</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	535
	VVS	0	6 930
	Ventilation	0	93 159
	Elinstallationer	27 140	5 676
	Hiss	14 571	35 670
	Garage/parkering	0	37 250
		<b>41 711</b>	<b>179 220</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	37 464	0
	VVS	41 400	0
		<b>78 864</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 647	61 952
	Värme	272 502	273 190
	Vatten	94 029	115 961
	Sophämtning/renhållning	55 560	63 420
		<b>509 738</b>	<b>514 523</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 945	48 490
	Kabel-TV	131 848	130 833
		<b>181 793</b>	<b>179 323</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 107 156</b>	<b>1 174 941</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 500
	Föreningskostnader	1 063	0
	Fritids- och trivselkostnader	572	594
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	74 096	47 286
	Förvaltningsarvodena övriga	1 100	13 488
	Administration	24 290	7 096
	Konsultarvode	9 705	13 925
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		<b>136 842</b>	<b>104 749</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	38 400	37 750
	Sociala kostnader	9 962	9 780
		<b>48 362</b>	<b>47 530</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	885 455	885 455
		<b>885 455</b>	<b>885 455</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	109 345 505	109 345 505
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>109 345 505</b>	<b>109 345 505</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 165 154	-4 279 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-885 455	-885 455
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 050 609</b>	<b>-5 165 154</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>103 294 896</b>	<b>104 180 351</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 800 000	20 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	23 000 000
		<b>98 000 000</b>	<b>73 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 000 000	73 000 000
		<b>98 000 000</b>	<b>73 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	89	89
	Klientmedel hos SBC	865 988	1 621 446
	Räntekonto hos SBC	1 052 905	0
		<b>1 918 982</b>	<b>1 621 535</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	591 840	493 200
	Reservering enligt stadgar	98 640	98 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>690 480</b>	<b>591 840</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,510 %	11 962 500	12 412 500	2024-01-30
	Handelsbanken	0,490 %	10 316 250	10 421 250	2024-01-30
	Handelsbanken	0,490 %	8 947 000	9 039 000	2024-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 225 750</b>	<b>31 872 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-620 750	-647 000	
			<b>30 605 000</b>	<b>31 225 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 122 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 606 000	35 606 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	36 541	37 600
	Avgifter och hyror	229 873	243 467
		<b>266 414</b>	<b>281 067</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen har inte planerat större åtgärder förutom normal verksamhet under 2023

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den / 2023

Anna Hansson  
Ordförande

Axel Bjärgvide  
Ledamot

Elias Hachichou  
Ledamot

Anneli Reinhammar  
Ledamot

Giacomo Vavassori  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katrine Elbra  
Auktoriserad revisor  
KPMG



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening BoKlok Solhöjden, org. nr 769627-3163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening BoKlok Solhöjden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

### 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 uppger, 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. Risker 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 Bostadsrättsförening BoKlok Solhöjden för år 2022 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.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 503 080	2 454 296	2 452 000
Kabel-TV intäkter	133 000	132 480	132 480
Elintäkter	6 000	7 500	0
Elintäkter laddstolpe	0	2 500	0
Överlåtelse/pantsättning	0	13 766	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	15 730	12 000
Öresutjämning	0	48	0
Övriga intäkter	0	1 501	0
	<b>2 652 080</b>	<b>2 627 821</b>	<b>2 596 480</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-59 000	-63 857	-59 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-8 049	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-60 000	-64 839	-60 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-48 000	-42 876	-43 000
Städning entreprenad	-66 000	-60 000	-55 000
Städning enligt beställning	-3 000	-2 125	-2 000
Hissbesiktning	-6 000	0	-5 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-3 022	0
Gemensamma utrymmen	0	-801	0
Garage/parkering	-8 000	-4 100	0
Sophantering	-6 000	-2 739	-3 000
Gård	0	-2 546	-2 000
Serviceavtal	-27 000	-23 838	-24 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-16 257	-2 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-6 000
Brandskydd	-7 000	0	0
	<b>-331 000</b>	<b>-295 049</b>	<b>-281 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-13 000
VVS	0	0	-48 000
Ventilation	0	0	-5 000
Elinstallationer	0	-27 140	0
Hiss	0	-14 571	-20 000
	<b>-50 000</b>	<b>-41 711</b>	<b>-86 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Sophantering/återvinning	0	-37 464	-16 000
VVS	0	-41 400	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-6 000
	<b>0</b>	<b>-78 864</b>	<b>-22 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-110 000	-87 647	-75 000
Värme	-301 000	-272 502	-275 000
Vatten	-145 000	-94 029	-115 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-55 560	-65 000
	<b>-626 000</b>	<b>-509 738</b>	<b>-530 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-49 945	-49 000
Kabel-TV	-145 000	-131 848	-136 000
	<b>-199 000</b>	<b>-181 793</b>	<b>-185 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 691	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 125	-17 000
Föreningskostnader	0	-1 063	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-572	0
Studieverksamhet	0	-1 250	-2 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-74 096	-65 000
Förvaltningsarvodena övriga	-15 000	-1 100	-12 000
Administration	-9 000	-24 290	-9 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-9 705	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 950	-6 000
	<b>-115 000</b>	<b>-136 842</b>	<b>-122 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-52 500	-38 400	-48 300
Arbetsgivaravgifter	0	-9 962	0
	<b>-52 500</b>	<b>-48 362</b>	<b>-48 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-886 000	-885 455	-886 000
	<b>-886 000</b>	<b>-885 455</b>	<b>-886 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 259 500</b>	<b>-2 177 814</b>	<b>-2 160 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>392 580</b>	<b>450 006</b>	<b>436 180</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 905	0
Låneräntor	-395 000	-401 298	-410 000
Övriga räntekostnader	0	-2 676	0
	<b>-395 000</b>	<b>-401 069</b>	<b>-410 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 420</b>	<b>48 937</b>	<b>26 180</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)