

2023  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
BoKlok Ärlingheden





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden med säte i Sigtuna Kommun org.nr. 769617-1631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Märsta 1:243	2008-01-01	2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	p-platser för laddning	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2724
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>2724</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok. Till varje lägenhet finns en parkeringsplats, utöver det finns 10 gästparkeringsplatser.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Märsta GA:21	G:A		1 / 2	Gångväg, Lekplats, Gunga, Rutschkana samt enklare redskap.

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rasmus Ekström	Ordförande
Pontus Danielsson	Ledamot
Anette Mayer	Ledamot
Eva Söderquist	Ledamot
Caroline Hörstrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rasmus Ekström, Pontus Danielsson, Anette Mayer och Eva Söderquist.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christine Lindbom (sammankallande) och Jessica Åhnberg, valda vid föreningsstämman.

## Avtal och skötsel av fastigheten

HSB Boservice i Uppland AB- Ekonomisk förvaltning

Vattenfall- Elavtal, el och nät

Stockholm Exergi- Fjärrvärme

Telia- Bredband, tv och IP telefoni

Märsta Plåt och Bygg för plogning och sandning av väg och gemensam parkering.

Föreningens medlemmar sköter områdets grönområden, gräsklippning, ansar buskar och rensar grusgångar, snöskottning och sandning av innergårdar, trappor och gångar.

Två städdagar per år.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +2,0 %.

En förändring av årsavgiften med +7,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-16.

Föreningen kommer göra en extraamortering på 1 500 972 kr på lånen under 2024.

## Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 175 184 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 626 174 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

## Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 923 250 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 696 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

## Underhåll och investeringar 2023

- Service & Underhåll utav Takfläktar kostnad ca: 20 000 kr
- Två gäst parkeringar har gjorts om till gemensamma laddplatser för boende i föreningen. Kostnaden för installation och arbete av två nya laddstolpar: 75 000 kr. Föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket med 30 000 kr för installationen. Föreningen har också yrkat avdrag med 14 991 kr från Skatteverket, för momsen på installationen. Laddstolparna har därmed aktiverats för avskrivning på en 5 årsperiod med ett avskrivningsunderlag på 29 964 kr.

## Kommande

- Besiktning och utbyte av enstaka takpannor på samtliga hus - utförs under 2024. Kostnad enligt underhållsplanen är ca 180 000 kr.
- Byte av kablage till takfläktar för ventilation. Kostnad ca 70 000 kr ex moms
- Energideklaration bostäder kostnad ca 10 000 kr

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:** Inga större ändringar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	329	320	367	367
Skuldsättning, kr/kvm	7 923	8 025	8 121	8 217	8 372
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 923	8 025	8 121	8 217	8 372
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	209	195	190	175	172
Årsavgifter, kr/kvm	847	780	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	859	843	844	846	844
Nettoomsättning, tkr	2 325	2 296	2 299	2 305	2 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	448	313	-1 575	563
Soliditet, %	61	61	61	60	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. \*Från 2023 ingår Kabel-TV i nyckeltalet för årsavgiften kr/kvm, då den ingår i den aviserade debiteringen till medlemmarna.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	32 780 000	0	0	32 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	368 000	0	555 250	923 250
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>33 148 000</b>	<b>0</b>	<b>555 250</b>	<b>33 703 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 557 860	448 380	-555 250	1 450 990
Årets resultat, kr	448 380	-448 380	-175 184	175 184
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 006 240</b>	<b>0</b>	<b>-730 434</b>	<b>1 626 174</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>35 154 240</b>	<b>0</b>	<b>-175 184</b>	<b>35 329 424</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 592 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 750 kr.  
(592 000-36 750 = 555 250)

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 450 990
Årets resultat, kr	175 184
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 626 174</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-696 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>930 174</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 325 062	2 296 381
Övriga rörelseintäkter	3	13 499	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 338 561	2 296 381
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 198 213	-1 131 597
Övriga externa kostnader	5	-32 674	-13 598
Personalkostnader och arvoden	6	-90 944	-66 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 417	-405 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 733 248	-1 617 249
<b>Rörelseresultat</b>		605 313	679 132
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 432	2 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 561	-233 531
<b>Summa finansiella poster</b>		-430 129	-230 752
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		175 184	448 380
<b>Resultat före skatt</b>		175 184	448 380
<b>Årets resultat</b>		175 184	448 380

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	53 894 643	54 300 067
Inventarier, verktyg och installationer	9	23 971	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>53 918 614</u>	<u>54 300 067</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 918 614	54 300 067
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		8 007	0
Övriga fordringar	10	2 090 108	3 269 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 919	53 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 201 034</u>	<u>3 322 407</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och Bank	12	1 500 972	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 500 972</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 702 006	3 322 407
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		57 620 620	57 622 474



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 780 000	32 780 000
Fond för yttre underhåll		923 250	368 000
Summa bundet eget kapital		33 703 250	33 148 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 450 990	1 557 860
Årets resultat		175 184	448 380
Summa fritt eget kapital		1 626 174	2 006 240
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 329 424</b>	<b>35 154 240</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 770 200	13 335 911
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 770 200</b>	<b>13 335 911</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 812 665	8 522 954
Leverantörsskulder		104 015	81 408
Skatteskulder		130 537	125 075
Övriga skulder	14	48 893	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	424 886	402 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 520 996</b>	<b>9 132 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 620 620</b>	<b>57 622 474</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	175 184	448 380
Elstöd	-13 499	0
Bidrag från Naturvårdsverket	30 000	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	411 417	405 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	603 102	853 804
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-72 988	-312
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	98 961	49 848
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	629 075	903 340
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av inventarier	-59 964	0
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-276 000	-264 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-276 000	-264 000
<b>Årets kassaflöde</b>	293 111	639 340
Likvida medel vid årets början	3 268 840	2 629 501
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 561 952</u>	<u>3 268 840</u>

I kassaflödesanalysen medräknas avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 104 år. Postboxar skrivs av med 10 % per år och laddstolparna skrivs av med 20 % per år.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 13 572 665 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 155 953	2 124 336
Hysesintäkter p-platser	7 200	5 400
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter*	150 696	150 696
Överlåtelseavgift	1 313	3 624
Pantförskrivningsavgift	2 457	2 877
Övriga intäkter**	7 443	9 448
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 325 062</b>	<b>2 296 381</b>

\* Kabel-TV debiteras medlemmarna tillsammans med årsavgiften.

\*\* Under posten övriga intäkter finns intäkter från andrahandsuthyrning.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	13 499	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 499</b>	<b>0</b>

\* Elstöd

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	1 157	1 528
Serviceavtal	20 633	24 585
Snörenhållning	54 500	46 750
Förbrukningsmaterial	1 695	13 025
Reparationer	61 011	34 166
Elavgifter	51 479	73 024
Uppvärmning	398 797	347 721
Vatten och avlopp	119 486	109 099
Sophämtning	124 038	93 018
Fastighetsförsäkringar	57 624	54 090
Kabel-TV, bredband m.m	150 696	150 696
Fastighetskatt/fastighetsavgift	66 738	63 798
Administrativ förvaltning enligt avtal	65 872	60 614
Övriga externa tjänster, drift	7 056	8 243
Studie- och fritidsverksamhet	10 971	8 110
Medlems- och föreningsavgifter	5 660	5 580
Övriga driftskostnader	800	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 198 213</b>	<b>1 094 847</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll ventilation	0	36 750
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>36 750</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 198 213</b>	<b>1 131 597</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 217	0
Telefon och porto	180	260
Konsultarvoden	5 504	588
Revisionsarvode extern revisor	13 770	12 750
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	3	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>32 674</b>	<b>13 598</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden*	63 225	48 600
Arvode valberedning	2 000	2 100
Övriga arvoden	4 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 719	15 930
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>90 944</b>	<b>66 630</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

\* Styrelsen har tagit ut arvode enligt budget 2023, á 72 450 kr för perioden 2207-2306. För låg summa budgeterades för arvodet 2022, varför den upplupna summan blev för låg och minskar årets bokförda arvode.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 176	2 779
Ränteintäkter från skattekonto	256	0
Räntekostnader	-434 561	-233 531
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-430 129</b>	<b>-230 752</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	49 024 000	49 024 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 021 933	-3 616 509
Årets avskrivningar, byggnader	-405 424	-405 424
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>44 596 643</b>	<b>45 002 067</b>
Mark	9 298 000	9 298 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>53 894 643</b>	<b>54 300 067</b>
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000

## Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	115 791	115 791
Årets anskaffning	29 964	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-115 791	-115 791
Årets avskrivning på inventarier	-5 993	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 971</b>	<b>0</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 060 980	3 268 840
Skattekonto	14 137	382
Momsfordringar	14 991	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 090 108</b>	<b>3 269 222</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	29 932	27 716
Kabel-TV avgifter m.m.	12 561	3 868
Övrigt upplupet och förutbetalt*	60 426	21 601
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>102 919</b>	<b>53 185</b>

\* I posten ingår förutbetalt arvode+sociala avg. för perioden 2401-2406.

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Nordea	1 500 972	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 500 972</b>	<b>0</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 582 865	21 858 865
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 582 865</b>	<b>21 858 865</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	25 600 000	25 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Nordea Hypotek	4,590	2024-01-18	8 246 954
Nordea Hypotek	3,820	2024-11-20	5 445 711
Swedbank	0,930	2026-02-21	7 890 200
Summa			21 582 865
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-240 000
Avgår lån för omförhandling 2024			-13 572 665
Totalt			<u>7 770 200</u>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 382 865

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	24 150	0
Avräkning sociala avgifter	24 743	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>48 893</b>	<b>0</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	8 100	50 700
Arbetsgivaravgifter	2 514	15 930
Arvode revision	12 895	12 625
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	17 750	20 438
Elavgifter	6 531	15 071
Uppvärmningskostnader	59 441	53 953
Sophämningskostnader	3 056	0
Förutbetalda hyror och avgifter	203 007	189 057
Upplupna räntekostnader	111 592	45 112
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>424 886</b>	<b>402 886</b>

Märsta, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Rasmus Ekström

Pontus Danielsson

Anette Mayer

Eva Söderquist

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ärlingheden, org.nr. 769617-1631

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Årtingheden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Ärlingheden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RASMUS EKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:55:08



**EVA SÖDERQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 19:47:09



**PONTUS DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:26:35



**ANETTE MAYER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:11:11



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:21:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Ärlingheden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:23:01

