

# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Lingonriset i Huddinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-08-29.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Lingonriset 2        | 2015    | Huddinge |

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 544 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Eva Kristoffersson       | Ordförande      |
| Daniel Nils Gustav Kraft | Styrelseledamot |
| Carl Spring              | Styrelseledamot |
| Hans Kim Daniel Svärd    | Styrelseledamot |
| Ilja Mojsik              | Styrelseledamot |
| Kjell Söderberg          | Suppleant       |
| Marjo Remesaho           | Suppleant       |

### Valberedning

Inga Nygren  
Hans Sahlén

### Firmateckning

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

## Revisorer

KPMG AB Godkänd revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av filter i ventilationsanläggning - Årligt

2022 ● Spolning stammar

2018-2023 ● Behandling av golvtrall på balkong - Löpande vid behov

## Planerade underhåll

2027 ● Spolning stammar

2024 ● OVK  
Bättringsmålning runt entreerna  
Behandling av loftgångars golvtrall

## Avtal med leverantörer

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Gruppavtal TV och bredband      | Tele2                       |
| Teknisk fastighetsjour          | Jonssons Fastighetsjour     |
| Service och garantiavtal hissar | Kone AB                     |
| Besiktning av hissar            | Kiwa Sweden AB              |
| Ekonomisk förvaltning           | SBC                         |
| Markskötsel                     | Sköna Gröna Äventyr         |
| Leverans av ventilationsfilter  | Flexit AB                   |
| Värme och varmvatten            | Södertörns Fjärrvärme       |
| Vatten                          | Stockholm Vatten och Avfall |
| Städning av trapphus            | Swedal Fastighet AB         |
| Sophämtning                     | SRV återvinning AB          |
| Elleverans                      | Vattenfall AB               |
| Elhandel                        | E.On Energilösningar AB     |
| Avtal om parkering              | Aimo                        |
| Snöröjning (vinter 22/23)       | Krystel Miljömark           |
| Snöröjning (vinter 23/24)       | Nitext                      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Två lån skrevs om under 2023 med avsevärt högre ränta. Två lån amorterades kvartalsvis enligt plan och vi gjorde en extra amortering på 2 mkr.

Då föreningen säljer vidare elen till laddstolparna har vi under året gjort en momsregistrering.

## Förändringar i avtal

Byte av snöröjare till vintern 23/24.

Skrev två avtal som träder i kraft 2024-01-01, Elaway, för debitering av laddförbrukning, och Jacobsen Properties, för fastighetsskötsel. Avtalet med Jonssons fastighetsjour sas upp.

## Övriga uppgifter

Städdag genomfördes i april med god uppslutning.

Laddstolparna (14 st) färdigställdes och drifttogs 2023-05-01, 7 medlemmar utnyttjar möjligheten att ladda sina bilar. Bidrag söktes och beviljades av Naturvårdsverket till ca 50 % av kostnaden för installationen.

Årsstämma hölls på gården i juni.

En vattenskada uppdagades i mars 2023. Torkning, återställning och sanering var klart i november.

Under oväder i november droppade det från taket i en lägenhet. Hål lokaliserades och tätades av kompetens inom föreningen.

Informationsmöte hölls i november med anledning av den aviserade avgiftshöjningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 695 819   | 3 535 706   | 3 480 810  | 3 434 717  |
| Resultat efter fin. poster                         | -81 267     | -279 902    | 5 514      | 10 954     |
| Soliditet (%)                                      | 70          | 68          | 68         | 68         |
| Yttre fond   | 3 250 365   | 2 959 365   | 2 283 655  | 1 607 945  |
| Taxeringsvärde                                     | 128 000 000 | 128 000 000 | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 743         | -           | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,7        | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 9 960       | 10 527      | 10 692     | 10 830     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 9 960       | 10 527      | 10 692     | 10 830     |
| Sparande per kvm totalyta                          | 265         | 219         | 282        | 283        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24          | 27          | 19         | 16         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 86          | 79          | 75         | 68         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31          | 26          | 22         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 141         | 132         | 116        | 83         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,07        | -           | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,41       | -           | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Under året har två lån skrivits om med kraftigt högre ränta, därför höjdes avgiften med 28% 2024-01-01.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31         |
|--------------------------|--------------------|---|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 106 040 000        | -   | -                               | 106 040 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 959 365          | -   | 291 000                         | 3 250 365          |
| Balanserat resultat      | -3 960 791         | -279 902                                  | -291 000                        | -4 531 693         |
| Årets resultat           | -279 902           | 279 902                                   | -81 267                         | -81 267            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>104 758 672</b> | <b>0</b>                                  | <b>-81 267</b>                  | <b>104 677 405</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 240 693        |
| Årets resultat   | -81 267           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -291 000          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-4 612 960</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 612 960</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2023              | 2022              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 695 819         | 3 535 706         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 242 613           | 16 035            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 938 432</b>  | <b>3 551 741</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 552 728        | -1 595 109        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -151 465          | -156 102          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -84 109           | -97 250           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 287 058        | -1 277 000        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 075 360</b> | <b>-3 125 462</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>863 072</b>    | <b>426 279</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 17 733            | 4 751             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -962 072          | -710 932          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-944 339</b>   | <b>-706 181</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-81 267</b>    | <b>-279 902</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-81 267</b>    | <b>-279 902</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11, 17 | 148 236 271        | 149 416 083        |
| Pågående projekt                              | 12     | 0                  | 217 728            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>148 236 271</b> | <b>149 633 811</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>148 236 271</b> | <b>149 633 811</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 29 555             | 15 120             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 2 339 984          | 3 450 996          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 4 400              | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 373 939</b>   | <b>3 466 116</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 373 939</b>   | <b>3 466 116</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>150 610 210</b> | <b>153 099 927</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 106 040 000        | 106 040 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 250 365          | 2 959 365          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>109 290 365</b> | <b>108 999 365</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 531 693         | -3 960 791         |
| Årets resultat                               |        | -81 267            | -279 902           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 612 960</b>  | <b>-4 240 693</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>104 677 405</b> | <b>104 758 672</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 12 762 500         | 29 061 900         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 762 500</b>  | <b>29 061 900</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 32 496 150         | 18 772 350         |
| Leverantörsskulder                           |        | 72 658             | 62 404             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 52 207             | 33 781             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 549 290            | 410 820            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>33 170 305</b>  | <b>19 279 355</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>150 610 210</b> | <b>153 099 927</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022             |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>863 072</b>    | <b>426 279</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar   | 1 287 058         | 1 277 000        |
|   | <b>2 150 130</b>  | <b>1 703 279</b> |
| Erhållen ränta  | 17 733            | 4 751            |
| Erlagd ränta  | -903 985          | -690 391         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 263 878</b>  | <b>1 017 639</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -57 550           | -11 713          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 109 063           | 22 508           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 315 391</b>  | <b>1 028 434</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 110 482           | -217 728         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>110 482</b>    | <b>-217 728</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Upptagna lån  | 0                 | 27 100           |
| Amortering av lån   | -2 575 600        | -777 700         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 575 600</b> | <b>-750 600</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 149 727</b> | <b>60 106</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>3 429 316</b>  | <b>3 369 210</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 279 589</b>  | <b>3 429 316</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Lingonriset i Huddinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och kabel-tv.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|             |        |
|-------------|--------|
| Byggnad     | 1 %    |
| Laddstolpar | 12,5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2023             | 2022             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 3 190 464        | 3 037 623        |
| Hysesintäkter p-plats      | 109 100          | 111 400          |
| Hyror carport              | 176 500          | 178 200          |
| Intäkter kabel-TV          | 184 320          | 184 320          |
| Elintäkter laddstolpe      | 5 780            | 0                |
| Elintäkter laddstolpe moms | 17 840           | 0                |
| Pantsättningsavgift        | 5 250            | 24 150           |
| Överlåtelseavgift          | 6 565            | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | -0               | 13               |
| <b>Summa</b>               | <b>3 695 819</b> | <b>3 535 706</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023           | 2022          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Elstöd                | 17 884         | 0             |
| Övriga intäkter       | 0              | 16 035        |
| Försäkringsersättning | 224 729        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>242 613</b> | <b>16 035</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 57 750         | 57 750         |
| Städning enligt avtal            | 62 090         | 69 944         |
| Städning utöver avtal            | 18 788         | 0              |
| Hissbesiktning                   | 8 734          | 10 132         |
| Myndighetstillsyn                | 4 005          | 3 778          |
| Gårdkostnader                    | 2 096          | 2 228          |
| Gemensamma utrymmen              | 719            | 0              |
| Sophantering                     | 0              | 3 425          |
| Snöröjning/sandning              | 152 750        | 82 313         |
| Serviceavtal                     | 80 067         | 74 593         |
| Mattvätt/Hyrmattor               | 15 735         | 16 500         |
| Förbrukningsmaterial             | 4 586          | 2 987          |
| <b>Summa</b>                     | <b>407 320</b> | <b>323 649</b> |

| <b>NOT 5, REPARATIONER</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Installationer             | 0              | 11 563         |
| Dörrar och lås/porttele    | 842            | 3 084          |
| VVS                        | 0              | 110 389        |
| Ventilation                | 42 810         | 43 753         |
| Elinstallationer           | 1 939          | 6 234          |
| Hissar                     | 0              | 13 729         |
| Balkonger/altaner          | 1 043          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö         | 2 888          | 0              |
| Vattenskada                | 81 296         | 138 589        |
| <b>Summa</b>               | <b>130 818</b> | <b>327 340</b> |

| <b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                 | 110 055        | 124 765        |
| Uppvärmning                        | 393 004        | 359 280        |
| Vatten                             | 138 836        | 117 137        |
| Sophämtning/renhållning            | 104 038        | 75 351         |
| <b>Summa</b>                       | <b>745 933</b> | <b>676 533</b> |

| <b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 88 852         | 84 220         |
| Självrisk                            | 0              | 9 600          |
| Kabel-TV                             | 173 877        | 173 768        |
| Bredband                             | 5 928          | 0              |
| <b>Summa</b>                         | <b>268 657</b> | <b>267 588</b> |

| <b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                       | 988            | 3 226          |
| Inkassokostnader                       | 513            | 977            |
| Revisionsarvoden extern revisor        | 31 250         | 18 750         |
| Styrelseomkostnader                    | 3 975          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader           | 677            | 3 633          |
| Föreningskostnader                     | 3 446          | 700            |
| Förvaltningsarvode enl avtal           | 83 258         | 80 789         |
| Överlåtelsekostnad                     | 11 028         | 0              |
| Pantsättningskostnad                   | 7 880          | 0              |
| Administration                         | 1 891          | 41 467         |
| Bostadsrätterna Sverige                | 6 560          | 6 560          |
| <b>Summa</b>                           | <b>151 465</b> | <b>156 102</b> |

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 64 000        | 64 000        |
| Övriga arvoden      | 0             | 10 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 20 109        | 23 250        |
| <b>Summa</b>        | <b>84 109</b> | <b>97 250</b> |

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 962 072        | 710 932        |
| <b>Summa</b>                 | <b>962 072</b> | <b>710 932</b> |

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 159 100 000        | 159 100 000        |
| Årets inköp (laddstolpar)                     | 107 246            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>159 207 246</b> | <b>159 100 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 683 917         | -8 406 917         |
| Årets avskrivning                             | -1 287 058         | -1 277 000         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 970 975</b> | <b>-9 683 917</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>148 236 271</b> | <b>149 416 083</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>31 400 000</i>  | <i>31 400 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 99 000 000         | 99 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 29 000 000         | 29 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>128 000 000</b> | <b>128 000 000</b> |

### NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

|                                | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början (laddstolpar) | 217 728    | 0              |
| Anskaffningar under året       | 0          | 217 728        |
| Färrdigställt under året       | -217 728   | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>0</b>   | <b>217 728</b> |



### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 53 830           | 19 536           |
| Momsavräkning                          | 6 565            | 0                |
| Klientmedel                            | 0                | 2 374 588        |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                | 2 144            |
| Transaktionskonto                      | 1 212 911        | 0                |
| Borgo räntekonto                       | 1 066 678        | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 339 984</b> | <b>3 450 996</b> |

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                   | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|-------------------|--------------|------------|
| Upplupna intäkter | 4 400        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>4 400</b> | <b>0</b>   |

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2024-06-01               | 1,19 %                  | 16 000 000          | 16 000 000          |
| Nordea                | -                        | 0                       | 0                   | 13 375 000          |
| Handelsbanken         | 2025-06-01               | 0,80 %                  | 13 112 500          | 13 462 500          |
| Handelsbanken         | 2024-02-19               | 4,74 %                  | 11 200 000          | 0                   |
| Handelsbanken         | 2024-07-08               | 4,55 %                  | 4 946 150           | 4 996 750           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>45 258 650</b>   | <b>47 834 250</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 32 496 150          | 18 772 350          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 255 650 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 141 841        | 83 754         |
| Uppl kostnad arvoden             | 20 500         | 16 500         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 6 441          | 5 184          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 380 508        | 305 382        |
| <b>Summa</b>                     | <b>549 290</b> | <b>410 820</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 53 060 000 | 53 060 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna 2024-01-01 med 28 %, detta på grund av de ökade kostnaderna för främst ränta på lånen, fjärrvärme och el. Ett lån kommer att skrivas om i juni 2024.

## Underskrifter

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

Huddinge

---

Carl Spring  
Styrelseledamot

---

Daniel Nils Gustav Kraft  
Styrelseledamot

---

Eva Kristoffersson  
Ordförande

---

Hans Kim Daniel Svärd  
Styrelseledamot

---

Ilja Mojsik  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 07:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 14:50

DOCUMENT ID:

ryxIfWYQQ0

ENVELOPE ID:

HJZfWYX70-ryxIfWYQQ0

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Lingonriset i Huddinge, 769626-8320 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Hans Kim Daniel Svärd<br>danne@divinoil.com            | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 20:12<br>16.05.2024 15:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/05/14)<br>IP: 213.64.150.51  |
| 2. Daniel Nils Gustav Kraft<br>daniel@huddingerevision.se | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 20:27<br>16.05.2024 14:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/08/04)<br>IP: 213.80.39.190  |
| 3. EVA KRISTOFFERSSON<br>stinur.ek@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 21:03<br>16.05.2024 20:35 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/04/04)<br>IP: 188.149.44.219 |
| 4. ILJA MOJSIK<br>imojsik@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 18.05.2024 10:17<br>18.05.2024 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/01/12)<br>IP: 151.177.48.173 |
| 5. CARL SPRING<br>casprin@live.se                         | Signed<br>Authenticated | 18.05.2024 12:54<br>17.05.2024 15:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1996/08/07)<br>IP: 95.193.151.247 |
| 6. KATRINE ELBRA<br>katrine.elbra@kpmg.se                 | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 07:36<br>20.05.2024 07:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/12/16)<br>IP: 194.103.157.83 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Lingonriset i Huddinge, org. nr 769626-8320

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lingonriset i Huddinge för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lingonriset i Huddinge för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Föreningen har inte lämnat skattedeklaration enligt 26 kap. 2§ skatteförarandelagen för del av utbetalt arvode avseende år 2021 och 2022.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 07:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 14:50

DOCUMENT ID:

BJVdz-tmmR

ENVELOPE ID:


Hkg-z-Km7A-BJVdz-tmmR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf BoKlok Lingoriset.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. KATRINE ELBRA      |  Signed | 20.05.2024 07:36 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) |
| katrine.elbra@kpmg.se | Authenticated  | 20.05.2024 07:33 | Low    | IP: 194.103.157.83               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed