

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Arnö 2  
Org nr: 769612-4291





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Arnö 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 401 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tjurhagen 6 och Kalvhagen 3 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Skördevägen 1 A-F, 2 A-H och 3 A-F i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklaren Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 5     |
| 3 rum och kök | 7     |
| 4 rum och kök | 8     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 22    |

Total tomtarea 4 968 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 311 m<sup>2</sup>

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 16 569 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 16 569 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal      |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Kabel-TV              | Sappa      |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan** är under arbete. I dagsläget har styrelsen inte ett nedskrivet verktyg att arbeta efter men styrelsens ambition är att få en långsiktig koll på föreningens underhåll, genom en underhållsplan. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 39 tkr för att täcka framtida underhåll.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter   | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Gunnel Zhovnartshuk   | Ordförande      | 2025                          |
| Håkan Ericsson        | Vice ordförande | 2025                          |
| Claes Nilsson         | Ledamot         | 2024                          |
| Kristin Johansson     | Ledamot         | 2025                          |
| Anne-Li Olausson      | Sekreterare     | 2024                          |
| Styrelsesuppleanter   | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Britt-Marie Johansson | Suppleant       | 2024                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|---------|-------------------------------|
| Hans Berge          | Revisor | 2024                          |
| Valberedning        |         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Lena Vestin Nilsson |         | 2024                          |
| Åke Johansson       |         | 2024                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen höjde avgiften på bostadsrätterna med 5% 2023-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 862 kr/m<sup>2</sup>/år.

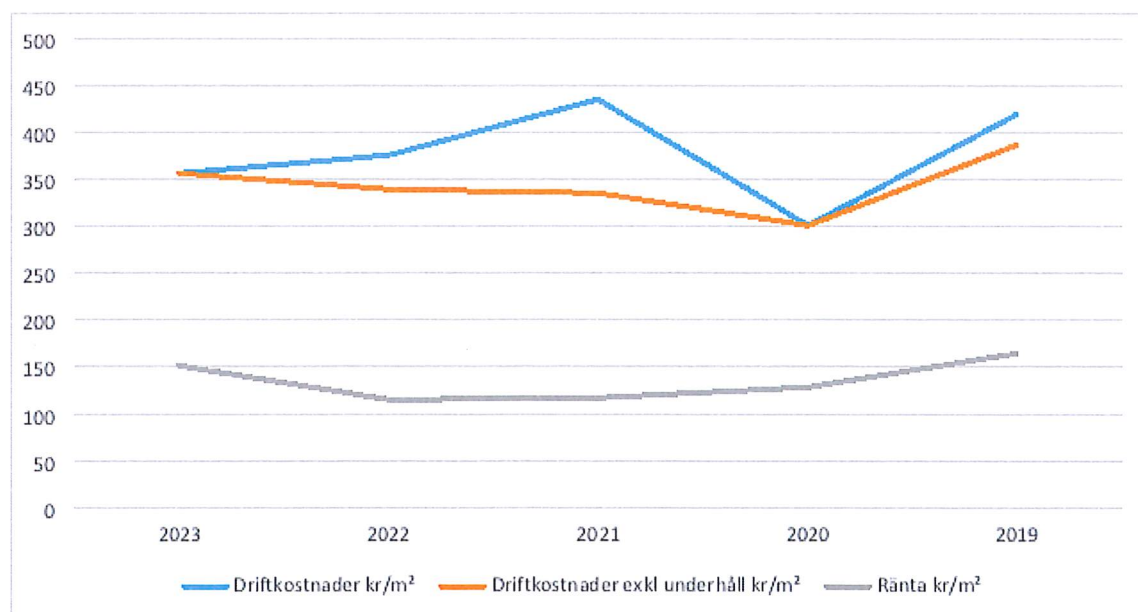
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 1 131 | 1 117 | 1 084 | 1 084 | 1 084 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 224   | 218   | 127   | 281   | 156   |
| Likviditet %                                   | 31    | 32    | 62    | 27    | 258   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 100   | 98    | 100   | 99    | 94    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 862   | 852   | 827   | 827   | 827   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 209   | 199   | 212   | 190   | 176   |
| Sparande kr/kvm*                               | 306   | 339   | 332   | 349   | 282   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 9 119 | 9 218 | 9 533 | 9 660 | 9 756 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 9 119 | 9 218 | 9 533 | 9 660 | 9 756 |
| Räntekänslighet %*                             | 10,6  | 10,8  | 11,5  | 11,7  | 11,8  |



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 8 247 000       | 56 697         | 976 254             | 218 319        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 218 319             | –218 319       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 39 000         | –39 000             |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 224 230        |
| Vid årets slut                    | 8 247 000       | 95 697         | 1 155 573           | 224 230        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                    | 1 194 572        |
| Årets resultat                         | 224 230          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | –39 000          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 379 803</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 379 803**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             |       | 1 130 628                | 1 116 672                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 2 | 1 230                    | 20 694                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 131 858</b>         | <b>1 137 366</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | −467 037                 | −492 629                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | −51 299                  | −54 155                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | −36 275                  | −46 149                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | −176 653                 | −176 653                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>−731 264</b>          | <b>−769 585</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>400 594</b>           | <b>367 781</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 21 924                   | 5                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | −198 287                 | −149 467                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>−176 363</b>          | <b>−149 462</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>224 230</b>           | <b>218 319</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>224 230</b>           | <b>218 319</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                            | Not 7  | 20 326 519        | 20 498 652        |
| Inventarier, verktyg och installationer                       | Not 8  | 93 790            | 98 310            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                 |        | <b>20 420 309</b> | <b>20 596 962</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                            |        | <b>20 420 309</b> | <b>20 596 962</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                                             |        | 3 591             | 3 783             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                  | Not 9  | 41 926            | 43 322            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                          |        | <b>45 517</b>     | <b>47 105</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar – <i>Placeringskonto SBAB</i> |        | 900 000           | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                         |        | <b>900 000</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Kassa och bank</b>                                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                | Not 10 | 541 374           | 1 149 698         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                   |        | <b>541 374</b>    | <b>1 149 698</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                            |        | <b>1 486 892</b>  | <b>1 196 803</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                       |        | <b>21 907 201</b> | <b>21 793 765</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 8 247 000         | 8 247 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 95 697            | 56 697            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>8 342 697</b>  | <b>8 303 697</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 155 572         | 976 254           |
| Årets resultat                               | 224 230           | 218 319           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 379 803</b>  | <b>1 194 572</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>9 722 500</b>  | <b>9 498 269</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11            | 7 345 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>7 345 000</b>  | <b>8 515 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11            | 4 610 000         |
| Leverantörsskulder                           | 17 866            | 23 580            |
| Skatteskulder                                | 2 746             | 3 140             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12            | 209 089           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>4 839 701</b>  | <b>3 780 496</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>21 907 201</b> | <b>21 793 765</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 224 230          | 218 319          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 176 653          | 176 653          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>400 883</b>   | <b>394 971</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 1 588            | -3 007           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 19 205           | 25 014           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>421 676</b>   | <b>416 978</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -130 000         | -413 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-130 000</b>  | <b>-413 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>291 676</b>   | <b>3 978</b>     |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>1 149 698</b> | <b>1 145 720</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>1 441 374</b> | <b>1 149 698</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Asfaltering           | Linjär              | 40       |
| Fiber                 | Linjär              | 25       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 1 050                    | 3 858                    |
| Övriga rörelseintäkter                     | 180                      | 0                        |
| Försäkringsersättningar                    | 0                        | 16 836                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>1 230</b>             | <b>20 694</b>            |

## Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -49 681                  |
| Reparationer                         | -12 742                  | -36 608                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -31 780                  | -30 380                  |
| Försäkringspremier                   | -26 114                  | -23 316                  |
| Kabel- och digital-TV                | -34 800                  | -31 146                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 198                   | 0                        |
| Serviceavtal                         | -1 138                   | -1 138                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -42 401                  | -16 250                  |
| Förbrukningsinventarier              | -7 248                   | -8 960                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 500                   | -2 436                   |
| Vatten                               | -80 443                  | -68 111                  |
| Fastighetsel                         | -21 661                  | -35 229                  |
| Uppvärmning                          | -171 575                 | -158 144                 |
| Sophantering och återvinning         | -34 437                  | -31 230                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-467 037</b>          | <b>-492 629</b>          |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -34 921                  | -34 031                  |
| Hyra inventarier & verktyg                 | -229                     | 0                        |
| IT-kostnader                               | -840                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -8 200                   | -7 825                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 789                   | -2 502                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 050                   | -3 381                   |
| Representation                             | 0                        | -1 101                   |
| Kontorsmateriel                            | -498                     | -1 397                   |
| Köpta tjänster                             | -1 522                   | -1 418                   |
| Bankkostnader                              | -1 250                   | -2 500                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-51 299</b>           | <b>-54 155</b>           |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                | -20 000           | -31 100           |
| Sammanträdesarvoden            | -8 700            | -4 800            |
| Övriga personalkostnader       | -1 500            | 0                 |
| Sociala kostnader              | -6 075            | -10 249           |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-36 275</b>    | <b>-46 149</b>    |

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                              | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -167 792          | -167 792          |
| Avskrivning Markanläggningar                                                                 | -4 341            | -4 341            |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -4 520            | -4 520            |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-176 653</b>   | <b>-176 653</b>   |

**Not 7 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 19 380 000        | 19 380 000        |
| Mark                                                   | 3 054 000         | 3 054 000         |
| Markanläggning                                         | 173 625           | 173 625           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>22 607 625</b> | <b>22 607 625</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -2 094 866        | -1 927 074        |
| Markanläggningar                                       | -14 107           | -9 766            |
|                                                        | <b>-2 108 973</b> | <b>-1 936 840</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -167 792          | -167 792          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -4 341            | -4 341            |
|                                                        | <b>-172 133</b>   | <b>-172 133</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 281 106</b> | <b>-2 108 973</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>20 326 519</b> | <b>20 495 652</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 17 117 342        | 17 282 134        |
| Mark                                                   | 3 054 000         | 3 054 000         |
| Markanläggningar                                       | 155 177           | 159 518           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 16 569 000        | 16 569 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>16 569 000</b> | <b>16 569 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>13 985 000</i> | <i>13 985 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>2 584 000</i>  | <i>2 584 000</i>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer                                         | 113 000        | 113 000        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>113 000</b> | <b>113 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer                                         | -14 690        | -10 170        |
|                                                        | <b>-14 690</b> | <b>-10 170</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         | -4 520         | -4 520         |
|                                                        | <b>-4 520</b>  | <b>-4 520</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Installationer                                         | -18 448        | -14 690        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-18 448</b> | <b>-14 690</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>93 790</b>  | <b>98 310</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Installationer                                         | 93 790         | 98 310         |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 330         | 0             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 31 334        | 26 114        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 8 508         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 262         | 8 700         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>41 926</b> | <b>43 322</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Handkassa                       | 4 500          | 4 500            |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 216 379        | 1 145 198        |
| Sparkonto SBAB                  | 320 525        | 0                |
| <b>Summa kassa och bank</b>     | <b>541 374</b> | <b>1 149 698</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 11 955 000       | 12 085 000       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | 0                | -130 000         |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 610 000       | -3 440 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>7 345 000</b> | <b>8 515 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 5,17%     | 2024-10-30          | 3 440 000,00         | 0,00               | 3 440 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,14%     | 2024-10-30          | 1 300 000,00         | 130 000,00         | 1 170 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,98%     | 2025-12-01          | 3 950 000,00         | 0,00               | 3 950 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,28%     | 2026-12-01          | 3 395 000,00         | 0,00               | 3 395 000,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>12 085 000,00</b> | <b>130 000,00</b>  | <b>11 955 000,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 4 610 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som inte omförhandlas under året har ingen lagd löpande amortering.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 6 700          | 6 800          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 41 735         | 19 343         |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 137          | 4 979          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 24 522         | 24 834         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 7 900          | 7 200          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 31 100         | 31 100         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 93 995         | 89 520         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>209 089</b> | <b>183 775</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar        | 14 300 000 | 14 300 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

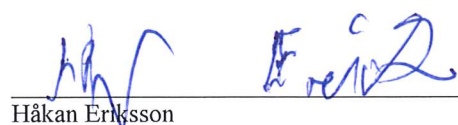
Nyköping 240418  
Ort och datum



Gunnel Zhovnartshuk



Claes Nilsson



Håkan Eriksson

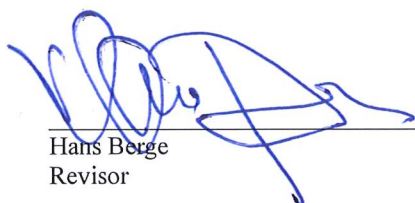


Anne-Li Olausson



Kristin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19



Hans Berge  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Arnö 2, organisationsnummer 769612-4291

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av revisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen BoKlok Arnö 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2024-04-19



Hans Berge  
Revisor

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Arnö 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Arnö 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

