





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Stenby får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-22.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningen redovisar detta verksamhetsår ett positivt resultat som bl.a. beror på höjning av årsavgifter, lägre driftskostnader och inga underhållskostnader. Avsättningen till underhållsfonden gör dock att den ansamlade förlusten ökar. Föreningens likviditet är god och likviditetsbudgeten för nästa år visar ett positivt kassaflöde och att likviditeten ökar ytterligare.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån men inklusive nästa års amortering har förändrats under året från 375% till 349%.

I resultatet ingår avskrivningar med 481 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 596 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lagmannen 6 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008 med värdeår 2009. Fastighetens adress är Lagmansgatan 1–11 i Eskilstuna. Alla 6 huskroppar innehåller 6 lägenheter och till varje hus hör en separat förrådsbyggnad. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med elstolpe. Det finns 8 gästparkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard          | Antal                 |
|-------------------|-----------------------|
| 2 rum och kök     | 12                    |
| 3 rum och kök     | 12                    |
| 4 rum och kök     | 12                    |
| Total tomtarea    | 23 232 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 256 m <sup>2</sup>  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 43 400 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 43 400 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                     | Avtal                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Certego                        | Nyckelhantering                           |
| Eskilstuna Energi och miljö AB | Fjärrvärme, elnät, sophämtning och vatten |
| Mälarenergi AB                 | Elhandel                                  |
| Riksbyggen                     | Ekonomisk förvaltning                     |
| Securitas                      | Fastighetsjour                            |
| Siemens                        | Styr- och reglerutrustning                |
| SEB                            | Bank och finansiering                     |
| Bild AT se AB                  | Kabel-TV                                  |
| Maskinring Sörmland            | Snöröjning och sandning                   |

#### 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 113 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret föreslås ske med 190 tkr (84 kr/m<sup>2</sup>).

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Johan Ek            | Ledamot/ordförande | 2026/2025                      |
| Carl Jansson        | Sekreterare        | 2025                           |
| Jenny Jonsson       | Kassör             | 2026                           |
| Andreas Karlsson    | Ledamot            | 2026                           |
| Ulrika Goblirsch    | Ledamot            | Avgått under året              |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Hans Sundén         | Suppleant          | 2026                           |
| Tonny Vikström      | Suppleant          | 2026                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisor  | Uppdrag                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Anders Thim        | Auktoriserad revisor           | 2025                           |
| Valberedning       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |                                |
| Ann-Kristin Ekdahl | 2025                           |                                |
| Emil Wallman       | 2025                           |                                |

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 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-03-01 då den höjdes med 5%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 896 kr/m<sup>2</sup>/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (individuell mätning och debitering) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).



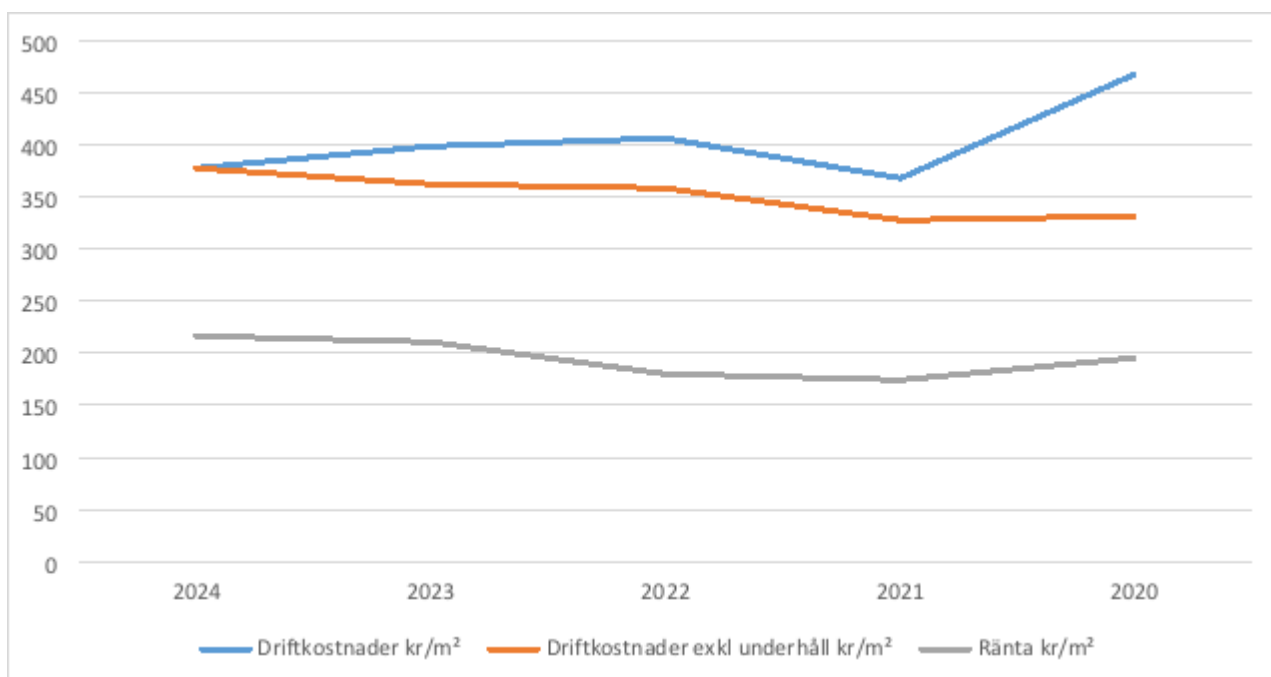
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                                   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                                  | 2 102  | 2 004  | 1 932  | 1 905  | 1 831  |
| Rörelsens intäkter                                                                | 2 102  | 2 014  | 1 932  | 1 905  | 1 833  |
| Resultat efter finansiella poster*                                                | 102    | 8      | -30    | 9      | -317   |
| Årets resultat                                                                    | 115    | 8      | -30    | 9      | -317   |
| Resultat exkl. avskrivningar                                                      | 596    | 470    | 426    | 464    | 138    |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond            | 406    | 280    | 236    | 274    | -52    |
| Balansomslutning                                                                  | 49 481 | 49 585 | 49 853 | 50 072 | 50 562 |
| Årets kassaflöde                                                                  | 315    | -325   | 243    | -32    | 192    |
| Soliditet %*                                                                      | 58     | 58     | 58     | 57     | 57     |
| Likviditet % exkl. låneomsättningar men inkl. amorteringar kommande verksamhetsår | 349    | 375    | 345    | 249    | 219    |
| Likviditet %                                                                      | 17     | 13     | 30     | 23     | 166    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                                    | 99     | 99     | 100    | 100    | 100    |
| Avgifts- och hyresbortfall %                                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                                        | 925    | 884    | 852    | 841    | 809    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                             | 377    | 397    | 406    | 367    | 467    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                              | 377    | 361    | 358    | 327    | 332    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                             | 166    | 156    | 150    | 142    | 128    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                             | 332    | 284    | 248    | 204    | 255    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                                            | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     |
| Sparande kr/kvm*                                                                  | 264    | 245    | 237    | 246    | 197    |
| Ränta kr/kvm                                                                      | 215    | 210    | 179    | 173    | 194    |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                             | 9 008  | 9 098  | 9 188  | 9 278  | 9 466  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                                    | 9 008  | 9 098  | 9 188  | 9 278  | 9 466  |
| Räntekänslighet %*                                                                | 9,7    | 10,3   | 10,8   | 11,0   | 11,7   |

\* obligatoriska nyckeltal





## 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) delat med 100. 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           | 28 750 000        | 640 720        | -632 171            | 8 486          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                | 8 486               | -8 486         |
| Reservering underhållsfond        |                   | 190 000        | -190 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   | -81 931        | 81 931              |                |
| Årets resultat                    |                   |                |                     | 114 787        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>28 750 000</b> | <b>748 789</b> | <b>-731 754</b>     | <b>114 787</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande ansamlade förlust i kr:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -731 754        |
| Årets resultat      | 114 787         |
| <b>Summa</b>        | <b>-616 967</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Reservering till underhållsfonden   | 190 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfonden | 0               |
| Balanseras i ny räkning             | -806 967        |
| <b>Summa</b>                        | <b>-616 967</b> |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 101 615                | 2 003 826                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 60                       | 10 558                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 101 675</b>         | <b>2 014 384</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -848 558                 | -889 271                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -132 189                 | -125 469                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -71 197                  | -58 797                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -481 431                 | -461 983                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-1 533 375</b>        | <b>-1 535 519</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>568 300</b>           | <b>478 865</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8  | 19 134                   | 4 838                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9  | -485 728                 | -475 217                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-466 594</b>          | <b>-470 379</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>101 706</b>           | <b>8 486</b>             |
| <b>Skatter</b>                                                              |        |                          |                          |
| Skattereduktion solceller                                                   | Not 10 | 13 081                   | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>114 787</b>           | <b>8 486</b>             |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
|                                              |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 47 323 800 | 47 779 300 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 12 | 486 208    | 512 139    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 47 810 008 | 48 291 439 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 47 810 008 | 48 291 439 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 13 | 16 434     | 8 334      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 92 453     | 38 039     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 108 887    | 46 373     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 1 562 210  | 1 247 104  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 562 210  | 1 247 104  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 671 097  | 1 293 477  |
| Summa tillgångar                             |        | 49 481 105 | 49 584 916 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 28 750 000                  | 28 750 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        | 748 789                     | 640 720                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>29 498 789</strong> | <strong>29 390 720</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -731 754                    | -632 171                    |
| Årets resultat                                  | 114 787                     | 8 486                       |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-616 967</strong>   | <strong>-623 685</strong>   |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>28 881 822</strong> | <strong>28 767 035</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                      | 10 538 382                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>10 538 382</strong> | <strong>10 509 484</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                      | 9 784 507                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 17                      | 109 831                     |
| Skatteskulder                                   | Not 18                      | 0                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19                      | 166 563                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>10 060 901</strong> | <strong>10 308 397</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>49 481 105</strong> | <strong>49 584 916</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024                       | 2023                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 568 300                    | 478 865                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 481 431                    | 461 983                   |
| Förändring inkomstskatt                                                                       | 13 081                     |                           |
|                                                                                               | <strong>1 062 813</strong> | <strong>940 848</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 19 134                     | 4 838                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -487 146                   | -474 039                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>594 800</strong>   | <strong>471 647</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -62 514                    | -402                      |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -14 188                    | -75 029                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>518 098</strong>   | <strong>396 216</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                           |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                          | -518 622                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-518 622</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -202 992                   | -202 992                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-202 992</strong>  | <strong>-202 992</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 315 106                    | -325 398                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 247 104                  | 1 572 502                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 562 210                  | 1 247 104                 |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 100      |
| Installation solcellsanläggning | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                           | 2 022 000                | 1 941 120                |
| Hyror, garage                                                   | 1 680                    | 1 680                    |
| Kabel-tv-avgifter                                               | 65 088                   | 53 568                   |
| Övriga ersättningar: pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 2 006                    | 6 564                    |
| Övriga sidointäkter: elintäkter solceller                       | 10 845                   | 894                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                          | -4                       | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                    | <b>2 101 615</b>         | <b>2 003 826</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter: påminnelseavgifter | 60                       | 120                      |
| Försäkringsersättningar                    | 0                        | 10 438                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>60</b>                | <b>10 558</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -81 931                  |
| Reparationer                         | -113 488                 | -84 599                  |
| Självrisk                            | 0                        | -27 529                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -58 680                  | -57 204                  |
| Försäkringspremier                   | -53 145                  | -49 495                  |
| Kabel- och digital-TV                | -70 027                  | -67 511                  |
| Serviceavtal                         | -14 158                  | -13 211                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -6 250                   |
| Bevakningskostnader                  | -6 375                   | -5 914                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -55 624                  | -62 046                  |
| Förbrukningsinventarier              | -14 311                  | -11 132                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -25 501                  | 0                        |
| Vatten                               | -102 502                 | -99 385                  |
| Fastighetsel                         | -35 910                  | -45 030                  |
| Uppvärmning                          | -235 188                 | -206 699                 |
| Sophantering och återvinning         | -47 867                  | -57 027                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -15 781                  | -14 308                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-848 558</b>          | <b>-889 271</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -71 030                  | -68 173                  |
| Lokalkostnader                             | -2 540                   | -1 295                   |
| Hyra inventarier & verktyg                 | 0                        | -6 173                   |
| IT-kostnader                               | -3 688                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 387                  | -15 938                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -16 552                  | -8 995                   |
| Kreditupplysningar                         | -75                      | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 579                   | -6 563                   |
| Kontorsmateriel                            | -2 668                   | -7 237                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 370                   | -5 370                   |
| Bankkostnader                              | -4 500                   | -5 726                   |
| Övriga externa kostnader                   | -800                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-132 189</b>          | <b>-125 469</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -57 500                  | -48 300                  |
| Övriga personalkostnader       | 0                        | -200                     |
| Sociala kostnader              | -13 697                  | -10 297                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-71 197</b>           | <b>-58 797</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -455 500                 | -455 500                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -25 931                  | -6 483                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-481 431</b>          | <b>-461 983</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 4 797                    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 18 914                   | 0                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 39                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 181                      | 41                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>19 134</b>            | <b>4 838</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -485 424                 | -474 441                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -304                     | -776                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-485 728</b>          | <b>-475 217</b>          |

**Not 10 Skattereduktion solceller**

|                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Skattereduktion solceller, 60 öre x 21 802 kWh | 13 081                   | 0                        |
| <b>Summa skattereduktion solceller</b>         | <b>13 081</b>            | <b>0</b>                 |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 45 550 000        | 45 550 000        |
| Mark                                          | 7 200 000         | 7 200 000         |
|                                               | <b>52 750 000</b> | <b>52 750 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>52 750 000</b> | <b>52 750 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -4 970 700        | -4 515 200        |
|           | <b>-4 970 700</b> | <b>-4 515 200</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -455 500        | -455 500        |
|                             | <b>-455 500</b> | <b>-455 500</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-5 426 200</b> | <b>-4 970 700</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 40 123 800 | 40 579 300 |
| Mark      | 7 200 000  | 7 200 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 43 400 000 | 43 400 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>43 400 000</b> | <b>43 400 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>34 000 000</i> | <i>34 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>9 400 000</i>  | <i>9 400 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 24 000         | 24 000         |
| Installationer: solcellsanläggning                     | 518 622        | 0              |
|                                                        | <b>542 622</b> | <b>24 000</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Installationer: solcellsanläggning                     | 0              | 518 622        |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>518 622</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>542 622</b> | <b>542 622</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -24 000        | -24 000        |
| Installationer                                         | -6 483         | 0              |
|                                                        | <b>-30 483</b> | <b>-24 000</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         | -25 931        | -6 483         |
|                                                        | <b>-25 931</b> | <b>-6 483</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -24 000        | -24 000        |
| Installationer                                         | -32 414        | -6 483         |
|                                                        | <b>-56 414</b> | <b>-30 483</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-56 414</b> | <b>-30 483</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>486 208</b> | <b>512 139</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 0              | 0              |
| Installationer                                         | 486 208        | 512 139        |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattefordringar               | 7 355         | 0            |
| Skattekonto                    | 9 079         | 8 334        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>16 434</b> | <b>8 334</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 60 000        | 4 180         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 706         | 1 594         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 17 758        | 17 043        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 12 989        | 15 222        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>92 453</b> | <b>38 039</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 562 210        | 1 247 104        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 562 210</b> | <b>1 247 104</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 20 322 889        | 20 525 881        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | –49 992           | –53 004           |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | –9 734 515        | –9 963 393        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>10 538 382</b> | <b>10 509 484</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld           |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 3,10%      | 2025-03-28          | 4 777 527,00         | 0,00                    | 99 996,00          | 4 677 531,00         |
| SEB          | 0,98%      | 2025-11-28          | 5 109 988,00         | 0,00                    | 53 004,00          | 5 056 984,00         |
| SEB          | 2,49%      | 2026-11-28          | 5 185 866,00         | 0,00                    | 49 992,00          | 5 135 874,00         |
| SEB          | 2,75%      | 2027-03-28          | 5 452 500,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 452 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>20 525 881,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>202 992,00</b>  | <b>20 322 889,00</b> |

\*Senast kända räntesatser 2024-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 4 677 531 kr och 5 056 984 kr som kortfristig skuld samt amortering om 49 992 kr på skuld om 5 135 874 kr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Avsikten är att omförhandla eller förlänga lånen och amortera totalt 202 992 kr under kommande år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 70 833         | 5 549         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 38 998         | 12 875        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>109 831</b> | <b>18 424</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|----------------------------|------------|--------------|
| Skatteskulder              | 0          | 4 250        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>0</b>   | <b>4 250</b> |



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 024          | 3 442          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 15 488         |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 536          | 13 731         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 9 128          | 16 207         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 27 356         | 50 360         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 3 793          | 9 235          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 119 727        | 160 863        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>166 563</b> | <b>269 326</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 100 000 | 24 100 000 |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Ek

\_\_\_\_\_  
Hans Sundén  
Styrelsesuppleant i Carl Janssons frånvaro

\_\_\_\_\_  
Jenny Jonsson

\_\_\_\_\_  
Andreas Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Anders Thim  
Auktoriserad revisor  
Thim Revision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557548977217

## Dokument

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Årsredovisning 2024 Brf BoKlok Stenby 305981</b><br>Huvuddokument<br>20 sidor<br>Startades 2025-06-09 16:13:39 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK)<br>Färdigställt 2025-06-10 10:04:18 CEST (+0200) | <b>Bilagor 2024 Brf BoKlok Stenby 305981</b><br>Bilaga 1<br>6 sidor<br>Inte sammanfogad med huvuddokumentet.<br>Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Initierare

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Birgitta Kuivalainen (BK)</b><br>Riksbyggen<br>birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se |
|--------------------------------------------------------------------------------------|

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Johan Ek (JE)</b><br>Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby<br>johanek70@icloud.com<br><br><br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bernt Johan Ek"<br>Signerade 2025-06-09 16:16:18 CEST (+0200)             | <b>Hans Sundén (HS)</b><br>Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby<br>hanssunden@hotmail.com<br><br><br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS SUNDÉN"<br>Signerade 2025-06-09 16:53:49 CEST (+0200)                 |
| <b>Jenny Jonsson (JJ)</b><br>Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby<br>jennymodin76@gmail.com<br><br><br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY MARIA JONSSON"<br>Signerade 2025-06-09 16:45:40 CEST (+0200) | <b>Andreas Karlsson (AK)</b><br>Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby<br>andreas.karlsson.2@volvo.com<br><br><br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS KARLSSON"<br>Signerade 2025-06-09 16:39:01 CEST (+0200) |



# Verifikat

Transaktion 09222115557548977217

Anders Thim (AT)

Thim Revision AB

anders.thim@thimrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS THIM"

Signerade 2025-06-10 10:04:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby, org.nr 769617–3959

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 10 juni 2025



Anders Thim

Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen s.k. aktivsidan visar föreningens tillgångar i form av kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m. Den andra sidan av balansräkningen s.k. passivsidan visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats genom upplåning och eget kapital. Verksamhetens resultat enligt resultaträkningen påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder t.ex. el, värme, räntor och amorteringar. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

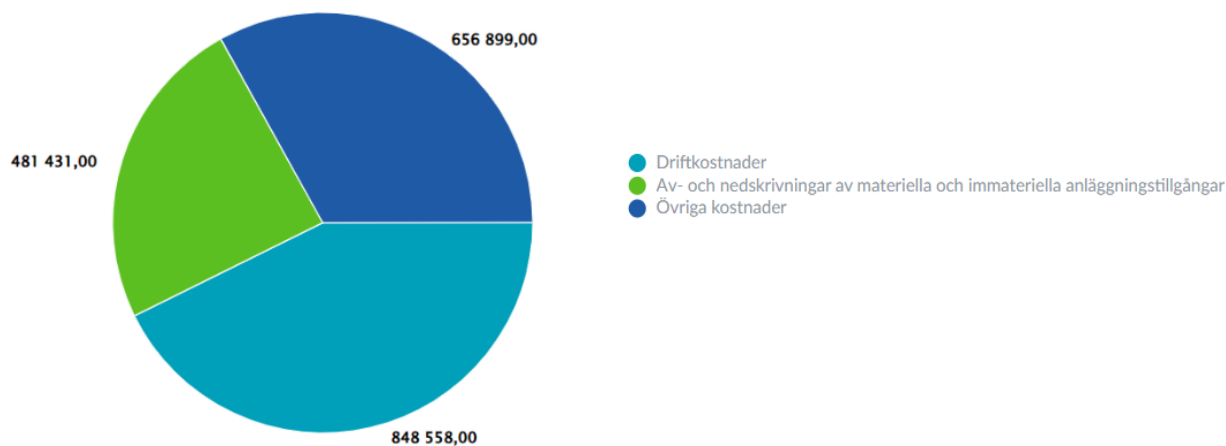
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

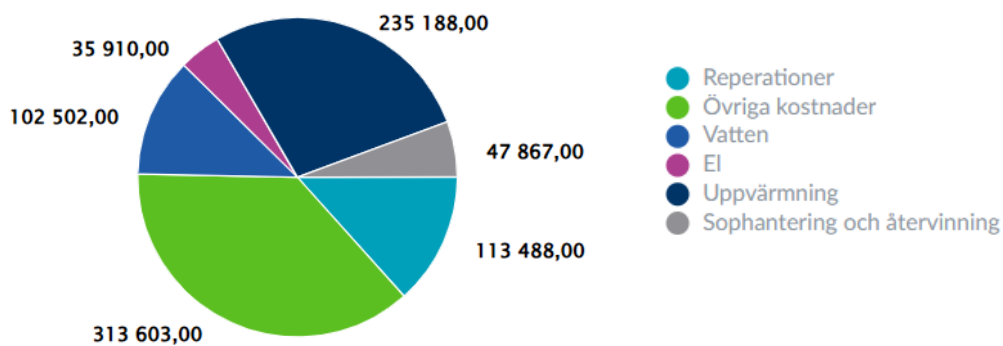
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 848 558          | 889 271          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 132 189          | 125 469          |
| Personalkostnader                                                           | 71 197           | 58 797           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 481 431          | 461 983          |
| Finansiella poster                                                          | 466 594          | 470 379          |
| Skattereduktion solceller                                                   | -13 081          | 0                |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>1 986 888</b> | <b>2 005 898</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel extra                        | 13 855         | 14 308         |
| Utemiljö extra                                 | 1 926          | 0              |
| Serviceavtal                                   | 14 158         | 13 211         |
| Obligatoriska besiktningsskostnader            | 0              | 6 250          |
| Bevakningskostnader                            | 6 375          | 5 914          |
| Snö- och halkbekämpning                        | 55 624         | 62 046         |
| Rep bostäder utg för köpta tj                  | 1 988          | 0              |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj       | 145            | 0              |
| Rep installationer utg för köpta tj            | 20 434         | 3 375          |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet        | 0              | 15 614         |
| Rep install utg för köpta tj Värme             | 7 595          | 0              |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation       | 57 139         | 35 218         |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem         | 3 191          | 0              |
| Rep huskropp utg för köpta tj                  | 127            | 0              |
| Rep markytor utg för köpta tj                  | 21 813         | 24 535         |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj          | 1 056          | 0              |
| Försäkringsskador                              | 0              | 5 857          |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 0              | 81 931         |
| Fastighetsel                                   | 35 910         | 45 030         |
| Uppvärmning                                    | 235 188        | 206 699        |
| Vatten                                         | 102 502        | 99 385         |
| Avfallshantering                               | 47 867         | 57 027         |
| Fastighetsförsäkring                           | 53 145         | 49 495         |
| Självrisk                                      | 0              | 27 529         |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)           | 70 027         | 67 511         |
| Fastighetsskatt                                | 58 680         | 57 204         |
| Förbrukningsinventarier                        | 7 040          | 6 481          |
| Förbrukningsmaterial                           | 7 271          | 4 651          |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl  | 18 096         | 0              |
| Övriga kostnader för transportmedel            | 7 405          | 0              |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>848 558</b> | <b>889 271</b> |





# Bostadsrättsföreningen BoKlok Stenby

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Stenby 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)

