

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
BoKlok Ärlingheden





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden med säte i Sigtuna Kommun org.nr. 769617-1631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sigtuna Märsta 1:243	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 724
Totalt 44 objekt		2 724

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Lena Lindqvist	Ordförande	2024-07-20	
Rasmus Ekström	Ordförande		2024-07-20
Pontus Danielsson	Ledamot		
Anette Mayer	Ledamot		
Eva Söderquist	Ledamot		
Caroline Hörstrand	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Eva lena Lindqvist och Eva Söderquist samt suppleanten Caroline Hörstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Lena Lindqvist, Pontus Danielsson, Anette Mayer och Eva Söderquist.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt vald av föreningen, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 296 867 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 636 307 kr.

En förändring av årsavgiften med +2,4% per 2025-01-01 är registrerad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen gjort en extraamortering på 1,5 mkr.

Underhåll

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 619 250 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 662 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 86 250 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll i form av kabelbyte säkerhetsbrytare.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.



Underhåll och investeringar 2024

- Byte av kablage till takfläktar för ventilation. Kostnad ca 70 000 kr ex moms
- Två gäst parkeringar gjordes om till gemensamma laddplatser för boende i föreningen 2023, under 2024 har föreningen börjat ta betalt för laddningen. Av denna orsak har föreningen momsregistrerats
- Höjning 2024-01-01 av månadsavgift med 8%
- Energideklaration bostäder kostnad ca 35 000 kr

Kommande

- Besiktning och utbyte av enstaka takpannor på samtliga hus - utförs under 2025. Kostnad enligt underhållsplanen är ca 180 000 kr.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	75	215	329	320	367
Skuldsättning, kr/kvm	7 212	7 923	8 025	8 121	8 217
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 212	7 923	8 025	8 121	8 217
Räntekänslighet, %	8	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	231	209	195	190	175
Årsavgifter, kr/kvm	917	847	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	925	859	843	844	846
Nettoomsättning, tkr	2 519	2 325	2 296	2 299	2 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	-294	175	448	313	-1 575
Soliditet, %	63	61	61	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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



per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på rörelse samt räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 672 217 kr, vilket beror på att föreningen har gjort en extramortering på 1,5 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 75 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 2,5 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 780 000	0	0	32 780 000
Underhållsfond, kr	923 250	0	696 000	1 619 250
S:a bundet eget kapital, kr	33 703 250	0	696 000	34 399 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 450 990	175 184	-696 000	930 174
Årets resultat, kr	175 184	-175 184	-293 867	-293 867
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 626 174	0	-989 867	636 307
S:a eget kapital, kr	35 329 424	0	-293 867	35 035 557

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 696 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	930 174
Årets resultat, kr	-293 867
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	636 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-662 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 250
Balanseras i ny räkning, kr	60 557

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 518 869	2 325 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 499
Summa Rörelseintäkter		2 518 869	2 338 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 533 561	-1 173 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 034	-57 161
Personalkostnader	Not 6	-199 586	-90 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-411 417	-411 417
Summa Rörelsekostnader		-2 249 597	-1 733 248
Rörelseresultat		269 272	605 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 102	4 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-570 240	-434 561
Summa Finansiella poster		-563 138	-430 129
Resultat efter finansiella poster		-293 867	175 184
Resultat före skatt		-293 867	175 184
Årets resultat		-293 867	175 184



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	53 489 219	53 894 643
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	17 978	23 971
Summa Materiella anläggningstillgångar		53 507 197	53 918 614
Summa Anläggningstillgångar		53 507 197	53 918 614

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		691	8 007
Aktuell skattefordran		0	14 991
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 910 671	2 075 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	50 340	102 919
Summa Kortfristiga fordringar		1 961 703	2 201 034

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 866	1 500 972
Summa Kassa och bank		6 866	1 500 972
Summa Omsättningstillgångar		1 968 569	3 702 006

Summa Tillgångar		55 475 766	57 620 620
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 780 000	32 780 000
Fond för yttre underhåll	1 619 250	923 250
Summa Bundet eget kapital	34 399 250	33 703 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	930 174	1 450 990
Årets resultat	-293 867	175 184
Summa Fritt eget kapital	636 307	1 626 174

Summa Eget kapital	35 035 557	35 329 424
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 399 154	7 770 200
Summa Långfristiga skulder		14 399 154	7 770 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 245 711	13 812 665
Leverantörsskulder		140 849	104 015
Skatteskulder		135 198	130 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	48 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	519 297	424 886
Summa Kortfristiga skulder		6 041 055	14 520 996

Summa Skulder		20 440 209	22 291 196
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		55 475 766	57 620 620
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	269 272	605 313
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	411 417	411 417
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	411 417	411 417
Erhållen ränta	7 102	4 432
Erlagd ränta	-616 862	-368 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 928	653 081
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	61 219	-86 487
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	133 635	32 481
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	194 854	-54 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 783	599 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-29 964
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-29 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 938 000	-276 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 938 000	-276 000
Årets kassaflöde	-1 672 217	293 111
Likvida medel vid årets början	3 561 952	3 268 840
Likvida medel vid årets slut	1 889 734	3 561 952



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 339 880	2 155 953
	TV & Bredband	150 696	150 696
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 400	10 800
	Hyror garage och p-platser, förbrukningsbaserad	6 726	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	19 167	11 213
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 518 869	2 328 662
	Hyresbortfall P-platser	0	-3 600
	<i>Summa</i>	0	-3 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 518 869	2 325 062

Utöver årsavgiften tillkommer avgift för TV & Bredband samt IMD EI för laddplatser.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	13 499
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	13 499

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-60 929	-23 485
	Snö och halk-bekämpning	-53 000	-54 500
	Reparationer	-259 133	-61 011
	Planerat underhåll	-86 250	0
	EI	-62 393	-51 481
	Uppvärmning	-441 148	-398 797
	Vatten	-124 550	-119 486
	Sophämtning	-90 976	-124 038
	Fastighetsförsäkring	-62 542	-57 624
	Kabel-TV och bredband	-154 566	-150 696
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 460	-66 738
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 615	-65 872
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 533 561	-1 173 726

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Ökade kostnader för fastighetsskötsel pga. ökade förbrukningsmaterial samt underhåll maskiner och fordon. Ökade reparationskostnader bland annat pga. vattenskada. Lägre kostnader för sophantering innevarande år pga. leverantörsbyte.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 217
	Administrationskostnader	-19 868	-5 687
	Extern revision	-14 175	-13 770
	Medlemsavgifter	0	-5 660
	Föreningsverksamhet	-12 181	-10 971
	Övriga förvaltningskostnader	-58 809	-7 856
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 034	-57 161

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. under posten övriga förvaltningskostnader ingår bland annat Energideklaration, budgetmöte samt fastighetstaxering.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 250	-63 225
	Övriga arvoden	-8 595	-6 000
	Sociala avgifter	-47 741	-21 719
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 586	-90 944

Upplupna kostnader för styrelsearvoden och sociala avgifter föregående år bokades inte, varför lägre summa än innevarande år.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-405 424	-405 424
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 993	-5 993
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-411 417	-411 417

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 354	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 748	4 432
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 102	4 432

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-568 245	-433 041
	Övriga räntekostnader	-1 995	-1 520
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-570 240	-434 561
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 024 000	49 024 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 298 000	9 298 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 322 000	58 322 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 427 357	-4 021 933
	Årets avskrivningar	-405 424	-405 424
	Ingående nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 832 781	-4 427 357
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 489 219	53 894 643
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	53 400 000	53 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 600 000	25 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 600 000	25 600 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	145 755	115 791
	Årets investeringar	0	29 964
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	145 755	145 755
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-121 784	-115 791
	Årets avskrivningar	-5 993	-5 993
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-127 777	-121 784
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 978	23 971

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 882 868

2 060 980

Övriga fordringar

27 803

14 137

*Summa Övriga fordringar***1 910 671****2 075 117**

Under föregående år ingick posten momsfordran under noten övriga kortfristiga fordringar. Detta år ingår de i balansräkningen under rubriken Aktuell skattefordran.

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

32 609

29 932

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 731

72 987

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***50 340****102 919**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5

6 866

1 500 972

*Summa Kassa och bank***6 866****1 500 972**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

0,93%

2026-02-25

7 770 200

120 000

Nordea Hypotek AB

3,12%

2025-11-20

5 125 711

120 000

Nordea Hypotek AB

2,9%

2027-10-20

6 748 954

0

19 644 865**240 000**

Långfristig del

14 399 154

Nästa års amortering av långfristig skuld

120 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 125 711

Kortfristig del

5 245 711

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

240 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

960 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,18%

Finns swap-avtal

Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 19 044 865 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	48 893
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<u>0</u>	<u>48 893</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	212 806	203 007
	Upplupna räntekostnader	64 970	111 592
	Övriga upplupna kostnader	241 521	110 287
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<u>519 297</u>	<u>424 886</u>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Märsta, datum enligt digital signering

Eva Lena Lindqvist
Pontus Danielsson
Anette Mayer
Eva Söderquist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok Ärlingheden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA LENA LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:41:57



EVA SÖDERQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:06:24



PONTUS DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:57:54



ANETTE MAYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 23:50:39



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:38:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok Ärlingheden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:40:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.