



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Märsta 1:229	2009	Sigtuna Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 126 kvm. Byggnadernas totalyta är 3126 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Curt Söderberg	Ordförande
Bianca-Stefania Voinea	Styrelseledamot
Ditte Wall	Sekreterare
Heléne Nordström	Kassör
Pia Overgaard Rodriquez	Styrelseledamot

### Valberedning

Fredrik Dahlgren

### Firmateckning

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

### Revisorer

Kerstin Hedberg    Auktoriserad revisor    Finnhammars Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Ommålning samtliga hus

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elkraft	Energi2
Fastighetsförsäkring	Protector Forsikring ASA
Hämtning Hushållsavfall	Sigtuna Vatten & Renhållning
Hämtning Återvinning	Sigtuna Vatten & Renhållning
Jourmontör	Securitas
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Service Undercentral	Siemens
Störningsjour	Securitas
Tv, bredband och telefoni	Telia
Vatten	Sigtuna Vatten & Renhållning
Värmekraft	Stockholm Exergi

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-10-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Ny leverantör av Elkraft är Energi2 fr.o.m. 2024-10-27

### Övriga uppgifter

Besiktning av lekredskap och lekplats genomfördes 2024-09-03. Vissa åtgärder vidtogs efter denna.

Kontroll av föreningens elsystem utfördes 2024-08-22. Inga åtgärder efter denna.

Två städdagar genomfördes under året med god uppslutning från medlemmarna och med ett mycket gott resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 676 615	2 508 096	2 523 000	2 514 276
Resultat efter fin. poster	-203 790	-532 479	-1 835 070	-131 405
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	3 772 063	2 652 340	3 601 052	2 352 858
Taxeringsvärde	62 200 000	62 200 000	62 200 000	47 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	800	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 447	7 533	7 619	7 706
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 447	7 533	7 619	7 706
Sparande per kvm totalyta, kr	163	49	231	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	9	8	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	122	109	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	40	11	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	171	128	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	1,74	1,12	-
Räntekänslighet (%)	8,72	9,41	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Anledningen till det negativa resultatet beror till största delen på tidigare statliga eller överstatliga beslut som har resulterat i kraftiga prisökningar, inflation och räntehöjningar.

Föreningen har höjt avgiften fr.o.m. 1 januari med 5,1 % och fr.o.m. 1 oktober med 5,0 %.

Föreningen undersöker om vi har några onödiga utgifter som inte är absolut nödvändiga.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	46 102 000	-	-	46 102 000
Fond, yttre underhåll	2 652 340	-83 281	1 203 004	3 772 063
Balanserat resultat	-4 102 502	-449 198	-1 203 004	-5 754 704
Årets resultat	-532 479	532 479	-203 790	-203 790
<b>Eget kapital</b>	<b>44 119 359</b>	<b>0</b>	<b>-203 790</b>	<b>43 915 570</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 551 700
Årets resultat	-203 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 203 004
<b>Totalt</b>	<b>-5 958 493</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	112 079
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 846 414</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 676 615	2 508 096
Övriga rörelseintäkter	3	5 604	656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 682 219</b>	<b>2 508 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 447 901	-1 810 111
Övriga externa kostnader	9	-222 058	-158 635
Personalkostnader	10	-151 582	-88 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 932	-601 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 423 473</b>	<b>-2 659 334</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>258 745</b>	<b>-150 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 851	29 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-500 386	-411 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-462 535</b>	<b>-381 896</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-203 790</b>	<b>-532 479</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-203 790</b>	<b>-532 479</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	65 705 359	66 307 291
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 705 359</b>	<b>66 307 291</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>65 705 359</b>	<b>66 307 291</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 836	617
Övriga fordringar	14	971 893	1 114 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 935	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 042 663</b>	<b>1 115 255</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 027 436	607 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 027 436</b>	<b>607 860</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 070 100</b>	<b>1 723 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 775 459</b>	<b>68 030 406</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 102 000	46 102 000
Fond för yttre underhåll		3 772 063	2 652 340
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 874 063</b>	<b>48 754 340</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 754 704	-4 102 502
Årets resultat		-203 790	-532 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 958 493</b>	<b>-4 634 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 915 570</b>	<b>44 119 359</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 583 000	13 353 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 583 000</b>	<b>13 353 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	13 695 000	10 195 000
Leverantörsskulder		225 457	138 684
Skatteskulder		7 308	5 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	349 124	218 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 276 889</b>	<b>10 558 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 775 459</b>	<b>68 030 406</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>258 745</b>	<b>-150 583</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	601 932	601 932
	<b>860 677</b>	<b>451 349</b>
Erhållen ränta	36 868	29 203
Erlagd ränta	-500 386	-411 099
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>397 159</b>	<b>69 453</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 385	-28 104
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	218 842	-73 857
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>540 616</b>	<b>-32 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	17 875
Amortering av lån	-270 000	-287 875
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-270 000</b>	<b>-270 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>270 616</b>	<b>-302 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 686 665</b>	<b>1 989 173</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 957 281</b>	<b>1 686 665</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 524 800	2 368 372
Bredband	139 860	133 385
Påminnelseavgift	180	300
Pantsättningsavgift	4 536	2 100
Överlåtelseavgift	7 045	3 939
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	0	1
Öres- och kronutjämning	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>2 676 615</b>	<b>2 508 096</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	656
Försäkringsersättning	5 604	0
<b>Summa</b>	<b>5 604</b>	<b>656</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	68 358	39 715
Larm och bevakning	3 819	3 759
Besiktningar	4 238	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	25 047
Energideklarationer	0	23 125
Gårdkostnader	17 212	51 827
Sophantering	6 000	3 000
Garage/parkering	1 900	0
Snöröjning/sandning	62 472	73 454
Serviceavtal	25 945	29 424
Fordon	9 992	1 327
Förbrukningsmaterial	4 356	12 151
<b>Summa</b>	<b>204 293</b>	<b>262 828</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Vind	0	4 481
Dörrar och lås/porttele	26 751	74 492
VVS	36 918	24 778
Värmeanläggning/undercentral	0	23 967
Ventilation	0	288 754
Elinstallationer	0	2 214
Fönster	33 100	24 308
Mark/gård/utemiljö	2 750	0
Garage/parkering	2 050	28 038
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
<b>Summa</b>	<b>101 569</b>	<b>474 031</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	112 079	83 281
<b>Summa</b>	<b>112 079</b>	<b>83 281</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	31 592	26 741
Uppvärmning	492 969	381 056
Vatten	143 151	125 641
Sophämtning/renhållning	94 681	143 980
Grovsopor	20 016	30 265
<b>Summa</b>	<b>782 409</b>	<b>707 683</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 150	82 785
Självrisk	11 400	0
Kabel-TV	29 672	32 236
Bredband	86 349	94 172
Fastighetsskatt	74 980	73 094
<b>Summa</b>	<b>247 551</b>	<b>282 287</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 771	1 974
Tele- och datakommunikation	8 879	11 383
Inkassokostnader	612	625
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	23 125
Styrelseomkostnader	0	2 101
Fritids och trivselkostnader	2 061	0
Föreningskostnader	29 125	29 317
Förvaltningsarvode enl avtal	66 011	63 495
Överlåtelsekostnad	8 958	6 565
Pantsättningskostnad	4 872	2 625
Korttidsinventarier	29 677	0
Administration	6 842	8 382
Konsultkostnader	38 588	7 505
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
<b>Summa</b>	<b>222 058</b>	<b>158 635</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	92 610	63 475
Löner till kollektivanst	0	6 242
Lön	24 515	0
Arbetsgivaravgifter	34 457	18 940
<b>Summa</b>	<b>151 582</b>	<b>88 657</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	500 386	411 043
Dröjsmålsränta	0	56
<b>Summa</b>	<b>500 386</b>	<b>411 099</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	73 130 000	73 130 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>73 130 000</b>	<b>73 130 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 822 709	-6 220 777
Årets avskrivning	-601 932	-601 932
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 424 641</b>	<b>-6 822 709</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 705 359</b>	<b>66 307 291</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 937 000</i>	<i>12 937 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
<b>Summa</b>	<b>62 200 000</b>	<b>62 200 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	172 682	172 682
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>172 682</b>	<b>172 682</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-172 682	-172 682
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-172 682</b>	<b>-172 682</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	42 048	35 833
Transaktionskonto	281 346	307 072
Borgo räntekonto	648 499	771 733
<b>Summa</b>	<b>971 893</b>	<b>1 114 638</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 164	0
Förutbet försäkr premier	32 253	0
Förutbet kabel-TV	2 687	0
Förutbet bredband	7 847	0
Upplupna ränteintäkter	984	0
<b>Summa</b>	<b>62 935</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-05-12	3,68 %	6 500 000	6 500 000
SBAB	2026-05-15	1,10 %	6 500 000	6 500 000
SBAB	2025-10-13	3,84 %	3 425 000	3 425 000
SBAB	2025-09-25	0,92 %	3 500 000	3 500 000
SBAB	2027-02-15	1,38 %	3 353 000	3 623 000
<b>Summa</b>			<b>23 278 000</b>	<b>23 548 000</b>
Varav kortfristig del			13 695 000	10 195 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 928 000 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	698	0
Uppl kostn el	3 929	0
Uppl kostnad Värme	58 049	0
Uppl kostn löner	2 765	0
Uppl kostnad arvoden	40 110	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 471	0
Förutbet hyror/avgifter	230 102	218 941
<b>Summa</b>	<b>349 124</b>	<b>218 941</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 118 000	27 118 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Sigtuna

---

Bianca-Stefania Voinea  
Styrelseledamot

---

Curt Söderberg  
Ordförande

---

Ditte Wall  
Sekreterare

---

Heléne Nordström  
Kassör

---

Pia Overgaard Rodriquez  
Styrelseledamot

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

---

Finnhammars Revisionsbyrå  
Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 16:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

H1NUu84WCyg

ENVELOPE ID:

H1-80UEbAJe-H1NUu84WCyg

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Ärlingheden II, 769619-2439 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELÉNE NORDSTRÖM nordstromhelene@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 14:08 07.04.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.3.34
2. Curt Börje Lennart Söderberg curt.soderberg@abc.se	Signed Authenticated	07.04.2025 14:13 07.04.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.189.239
3. DITTE WALL dittewall@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 14:51 07.04.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.102
4. BIANCA-STEFANIA VOINEA biancavoinea21@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 15:27 07.04.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.174
5. PIA OVERGAARD RODRIQUEZ p.overgaard@me.com	Signed Authenticated	07.04.2025 15:44 07.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.148.199
6. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	Signed Authenticated	07.04.2025 16:00 07.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen BoKlok Ärlingheden II**  
Org.nr. 769619-2439

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ärlingheden II för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ärlingheden II för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Stockholm 2025-

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 16:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

Syf8d8V-AJe

ENVELOPE ID:

HylU\_84bRke-Syf8d8V-AJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf BoKlok Ärlingheden II 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	Signed Authenticated	07.04.2025 16:01 07.04.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed