



# Årsredovisning 2023



## Brf Boklok Lännbohöjden

Org nr 769629-3609

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Boklok Lännbohöjden, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Boklok Lännbohöjden, Nacka kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2015 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Erstavik 26:610 i Nacka kommun den 23 juni 2015.

Föreningens byggnader består av 6 flerbostadshus med totalt 84 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 644 kvm. Föreningen disponerar 18 carportplatser och 60 parkeringsplatser.

Föreningens byggnader är uppförda på totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat 23 juni 2015 och slutfördes andra kvartalet 2017. BoKlok Housing AB svarade under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöpte på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvade BoKlok Housing AB den osålda lägenheten.

#### Lägenhetsfördelning

36 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

#### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 191 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 150 000 000 kr och markvärdet 41 000 000 kr. Värdeår är 2016.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 september 2016.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 716 kr/kvm BOA per år.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 19 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Wallin Lena Stark Gabriella Cherniavska	Ordförande
Suppleanter	Lars Mills Kristoffer Leidås	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

### **Revisor**

Monika Lindgren  
KPMG AB

### **Valberedning**

Lars Mills  
Mohammad Rashad Al Shaaben

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Höjning av medlemsavgift fr.om 2024-01-01 med 20 %.
- Byte att brandbelysning i alla trapphus.
- Vattenskada tak/trapphus 35 högst upp återställt tak, isolering och lamparmatur.
- Okulär Takpapp och vind besiktning utförd.
- Reparation av carport för flera påkörning skador på ena carporten. Ny allvarlig påkörning skada carport togs ur bruk i slutet av året, 2023-12-13. Hyr och köpt material för att stänga av tills reparationer kan göras. Dock kommer fakturor för detta nästa år 2024
- Byte av entreprenör för snöröjningen.
- Byte av företag för bevakning av parkeringsplatser.
- OVK och ventilations rengöring kunde göras på större del av lägenheterna, några som ej gav tillträde/ej åtkomst till aggregat fortlöper in i 2024.
- Nytt Serviceavtal för varmvattenssystemet.
- Elstöd bifallet på 159 794 kr

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 115st medlemmar.

Under räkenskapsåret har 13 st medlemmar utträtt ur föreningen och 11 st medlemmar har tillträtt vid 8 st överlåtelse.

Antal andrahandsuthyrningar under året har varit 7 stycken där styrelsen har beviljat utifrån "beaktansvärda skäl".

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 610	4 241	4 263	4 254
Resultat efter finansiella poster	-332	-560	-592	-254
Soliditet (%)	67,25	67,01	66,72	66,54
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	1,03	1,10	1,29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	650	650	650
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 404	13 599	13 793	13 984
Sparande per kvm (kr/kvm)	299	214	215	268
Räntekänslighet (%)	18,72	20,91	21,21	21,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	207	192	114
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,54	85,74	85,78	85,84

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +

väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	159 735 000	861 908	-2 825 519	-559 976	<b>157 211 413</b>
Disposition av föregående års resultat:		169 320	-729 296	559 976	<b>0</b>
Årets resultat				-331 506	<b>-331 506</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>159 735 000</b>	<b>1 031 228</b>	<b>-3 554 815</b>	<b>-331 506</b>	<b>156 879 907</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 554 815
årets förlust	-331 506
	<b>-3 886 321</b>
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	169 320
ur yttre fonden ianspråk tas	-127 275
i ny räkning överföres	-3 928 366
	<b>-3 886 321</b>

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade underhåll och reparationkostnader.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningshus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 609 735	4 241 458
Övriga rörelseintäkter		286 133	40 106
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 895 868</b>	<b>4 281 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 448 760	-2 070 825
Övriga externa kostnader	4	-154 384	-167 476
Personalkostnader	5	-78 852	-39 237
Avskrivningar		-1 766 850	-1 766 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 448 846</b>	<b>-4 044 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>447 022</b>	<b>237 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 573	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 101	-797 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-778 528</b>	<b>-797 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-331 506</b>	<b>-559 976</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-331 506</b>	<b>-559 976</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	229 917 050	231 683 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>229 917 050</b>	<b>231 683 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>229 917 050</b>	<b>231 683 900</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 846	7 772
Övriga fordringar	7	2 068 603	1 657 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 809	174 116
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 219 258</b>	<b>1 839 131</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 139 253	1 092 979
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 139 253</b>	<b>1 092 979</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 358 511</b>	<b>2 932 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>233 275 561</b>	<b>234 616 010</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 735 000	159 735 000
Fond för yttre underhåll		1 031 228	861 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 766 228</b>	<b>160 596 908</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 554 815	-2 825 519
Årets resultat		-331 506	-559 976
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 886 321</b>	<b>-3 385 495</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 879 907</b>	<b>157 211 413</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	74 550 000	75 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 550 000</b>	<b>75 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 100 000	1 100 000
Leverantörsskulder		86 848	119 622
Övriga skulder		2 773	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	656 033	534 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 845 654</b>	<b>1 754 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>233 275 561</b>	<b>234 616 010</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-331 506	-559 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 766 850	1 766 850
Betald skatt		-161 182	41
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 274 162</b>	<b>1 206 915</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 074	-7 772
Förändring av kortfristiga fordringar		37 272	-31 771
Förändring av leverantörsskulder		-32 774	46 974
Förändring av kortfristiga skulder		123 831	-256 482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 397 417</b>	<b>957 864</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 100 000	-1 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 100 000</b>	<b>-1 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>297 417</b>	<b>-142 136</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 748 942	2 891 077
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 046 359</b>	<b>2 748 941</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 041 047	3 671 028
P-plats och garage	341 888	343 630
Kabel-TV och bredband	226 800	226 800
	<b>4 609 735</b>	<b>4 241 458</b>

I årsavgiften ingår det värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	85 778	75 362
Trädgårdsskötsel	0	5 284
Städkostnader	78 952	86 497
Snöröjning/sandning	100 099	110 646
Underhåll	167 687	0
Hisservice/besiktning	86 407	76 175
Reparationer	118 498	50 837
Hissreparationer	44 623	25 300
Underhåll av garage och p-platser	0	3 125
OVK-besiktning	86 750	0
Fastighetsel	588 377	832 447
Vatten och avlopp	563 352	337 363
Avfallshantering	130 354	179 855
Försäkringskostnader	70 268	65 670
Kabel-tv	32 347	29 219
Bredband	220 369	176 400
Besiktningkostnader	56 250	9 019
Förbrukningsmaterial	18 649	7 627
	<b>2 448 760</b>	<b>2 070 826</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tryckeri	1 470	1 100
Revisionsarvode	31 250	17 375
Ekonomisk förvaltning	107 490	115 238
Teknisk förvaltning extra	0	11 845
Bankkostnader	1 795	4 805
Kreditupplysning	4 279	6 779
Avgifter Bolagsverket	800	800
Bostadsrätterna	7 300	7 190
Övriga poster	0	2 344
	<b>154 384</b>	<b>167 476</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	30 000
Sociala avgifter	18 852	9 237
	<b>78 852</b>	<b>39 237</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	176 685 000	176 685 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 685 000</b>	<b>176 685 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 601 100	-8 834 250
Årets avskrivningar	-1 766 850	-1 766 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 367 950</b>	<b>-10 601 100</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	65 600 000	65 600 000
<b>Utgående ackumulerade mark</b>	<b>65 600 000</b>	<b>65 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>229 917 050</b>	<b>231 683 900</b>
Taxeringsvärden byggnader	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	<b>191 000 000</b>	<b>191 000 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	161 497	315
Överbetalning, korrigerad januari 2023	0	966
Avräkningskonto förvaltare	1 907 106	1 655 962
	<b>2 068 603</b>	<b>1 657 243</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredbandskostnader	8 466	52 134
Försäkringspremie	67 964	64 090
Förvaltningsarvode	27 031	26 188
Branschorganisation	7 300	7 300
Fastighetsservice	23 299	21 375
Credit Safe	3 749	3 029
	<b>137 809</b>	<b>174 116</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	0,760	2025-02-07	18 775 000	19 175 000
Nordea hypotek	0,820	2026-02-09	28 900 000	29 300 000
Nordea hypotek	1,42	2025-01-22	27 975 000	28 275 000
			<b>75 650 000</b>	<b>76 750 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	1 100 000	1 100 000
--------------------------------------	-----------	-----------

Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 100 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	115 361	116 790
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	96 281	208 254
Städning och sophämtning	6 644	8 325
Reparation garage Habitek	9 636	0
Snöröjning	0	23 544
Kreditfaktura	0	-1 279
Förutbetalda avgifter och hyror	407 111	158 341
	<b>656 033</b>	<b>534 975</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	82 675 000	82 675 000
	<b>82 675 000</b>	<b>82 675 000</b>

Nacka

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Wallin  
Ordförande

Lena Stark

Gabriella Cherniavska

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB