

fastum



Penneo dokumentnøckel: B9T0Z-F9CIL-0EAKM-TTZ50-UD511-NLPJP

ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Boklok Lännbohöjden
Org nr 769629–3609

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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. Marken innehas med äganderätt

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.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 12 november 2024 och sträcker sig 50 år.

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 816 kr/kvm BOA per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 28 juni 2024 haft följande sammansättning:

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

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

KPMG AB. Auktoriserad Revisor. Monika Lindgren

Valberedning

Lars Mills
Mohammad Rashad Al Shaaben

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avloppspolning i alla schakt och lägenheter som gav tillträde.
- Byte av ekonomisk förvaltare från Fastum till Nabo.
- Byte/Nyinstallation av LED-Armaturer i soprum, undercentral och fastighetsförråd.
- Köpt in tjänsten till förpackningsavfall i det nedre soprummet.
- Reparation av carport och installering av påkörningsskydd.
- Installering och montering av Kameror i soprummen.
- Infört obligatorisk avflyttningstillsyn vid försäljningar.
- Ny dörrautomatik i D huset.
- Målning av parkeringsplatser.
- Två nya mc parkeringar, vid den nedre parkeringen.
- Två nya betalplatser, vid den nedre parkeringen.
- Uppsättning av ny trafikspegel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113st medlemmar.

Under räkenskapsåret har 3 st medlemmar utträtt ur föreningen och 3 st medlemmar har tillträtt vid 3 st överlåtelser.

Antal andrahandsuthyrningar under året har varit 9 stycken där styrelsen har beviljat utifrån "beaktansvärda skäl".

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 453	4 610	4 241	4 263
Resultat efter finansiella poster	472	-332	-560	-592
Soliditet (%)	67,69	67,25	67,01	66,72
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	1,02	1,03	1,10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	866	716	650	650
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 209	13 404	13 599	13 793
Sparande per kvm (kr/kvm)	422	299	214	215
Räntekänslighet (%)	15,25	18,72	20,91	21,21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	204	207	192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,00	82,54	85,74	85,78

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

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 735 000	1 031 228	-3 554 815	-331 506	156 879 907
Disposition av föregående års resultat:		42 045	-373 551	331 506	0
Årets resultat				471 997	471 997
Belopp vid årets utgång	159 735 000	1 073 273	-3 928 366	471 997	157 351 904

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 928 366
årets vinst	471 997
	-3 456 369
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	169 320
ur yttre fonden ianspråk tas	-144 242
i ny räkning överföres	-3 481 447
	-3 456 369

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.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 453 157	4 609 735
Övriga rörelseintäkter		157 315	286 133
Summa rörelseintäkter		5 610 472	4 895 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 369 379	-2 448 760
Övriga externa kostnader	4	-163 541	-154 384
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar		-1 766 850	-1 766 850
Summa rörelsekostnader		-4 378 622	-4 448 846
Rörelseresultat		1 231 850	447 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 528	3 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-771 381	-782 101
Summa finansiella poster		-759 853	-778 528
Resultat efter finansiella poster		471 997	-331 506
Årets resultat		471 997	-331 506

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

228 150 200

229 917 050

Summa materiella anläggningstillgångar

228 150 200

229 917 050

Summa anläggningstillgångar

228 150 200

229 917 050

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 693

12 846

Övriga fordringar

7

3 005 379

2 068 603

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

141 805

137 809

Summa kortfristiga fordringar

3 157 877

2 219 258

Kassa och bank

Kassa och bank

1 164 338

1 139 253

Summa kassa och bank

1 164 338

1 139 253

Summa omsättningstillgångar

4 322 215

3 358 511

SUMMA TILLGÅNGAR

232 472 415

233 275 561

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

159 735 000

159 735 000

Fond för yttre underhåll

1 073 273

1 031 228

Summa bundet eget kapital

160 808 273

160 766 228

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-3 928 366

-3 554 815

Årets resultat

471 997

-331 506

Summa fritt eget kapital

-3 456 369

-3 886 321

Summa eget kapital

157 351 904

156 879 907

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

27 400 000

74 550 000

Summa långfristiga skulder

27 400 000

74 550 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

47 150 000

1 100 000

Leverantörsskulder

72 786

86 848

Övriga skulder

0

2 773

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

497 725

656 033

Summa kortfristiga skulder

47 720 511

1 845 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 472 415

233 275 561

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	471 997	-331 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 766 850	1 766 850
Betald skatt		-3 280	-161 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 235 567	1 274 162
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 153	-5 074
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 988	37 272
Förändring av leverantörsskulder		-14 062	-32 774
Förändring av kortfristiga skulder		-161 081	123 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 057 589	1 397 417
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 100 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 100 000	-1 100 000
Årets kassaflöde		957 589	297 417
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 046 359	2 748 942
Likvida medel vid årets slut		4 003 948	3 046 359

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning 11

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

	2024	2023
Årsavgifter	4 889 644	4 041 047
P-plats och garage	336 713	341 888
Kabel-TV och bredband	226 800	226 800
	5 453 157	4 609 735

I årsavgiften ingår det värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	93 196	85 778
Trädgårdsskötsel	10 338	0
Städkostnader	79 653	78 952
Snöröjning/sandning	61 212	100 099
Underhåll	144 242	167 687
Hisservice/besiktning	105 736	86 407
Reparationer	259 976	118 498
Hissreparationer	45 762	44 623
OVK-besiktning	0	86 750
Fastighetsel	453 608	588 377
Vatten och avlopp	669 531	563 352
Avfallshantering	188 294	130 354
Försäkringskostnader	75 069	70 268
Kabel-tv	33 860	32 347
Bredband	132 300	220 369
Besiktningsskostnader	0	56 250
Förbrukningsinventarier	841	
Förbrukningsmaterial	15 761	18 649
	2 369 379	2 448 760

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tryckeri	0	1 470
Revisionsarvode	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	110 356	107 490
Bankkostnader	1 780	1 795
Kreditupplysning	5 000	4 279
Avgifter Bolagsverket	800	800
Bostadsrätterna	7 300	7 300
Övriga poster	587	0
Förlust avgift, kundfordran	6 468	0
	163 541	154 384

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	176 685 000	176 685 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 685 000	176 685 000
Ingående avskrivningar	-12 367 950	-10 601 100
Årets avskrivningar	-1 766 850	-1 766 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 134 800	-12 367 950
Ingående anskaffningsvärden mark	65 600 000	65 600 000
Utgående ackumulerade mark	65 600 000	65 600 000
Utgående redovisat värde	228 150 200	229 917 050
Taxeringsvärden byggnader	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	191 000 000	191 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	164 777	161 497
Miljöavgift	993	0
Avräkningskonto förvaltare	2 496 972	1 907 106
Avräkningskonto annan förvaltare	342 637	0
	3 005 379	2 068 603

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredbandskostnader	52 608	8 466
Försäkringspremie	78 147	67 964
Förvaltningsarvode	0	27 031
Branschorganisation	7 300	7 300
Fastighetsservice	0	23 299
Credit Safe	3 750	3 749
	141 805	137 809

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea hypotek	0,760	2025-02-07	18 375 000	18 775 000
Nordea hypotek	0,820	2026-02-09	28 500 000	28 900 000
Nordea hypotek	1,42	2025-01-22	27 675 000	27 975 000
			74 550 000	75 650 000

Kortfristig del av långfristig skuld	47 150 000	1 100 000
--------------------------------------	------------	-----------

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 47 150 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 100 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 46 050 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	113 653	115 361
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	3 423	96 281
Städning och sophämtning	6 644	6 644
Reparation garage Habitek	0	9 636
Snöröjning	5 155	0
Avfall	2 008	0
Förutbetalda avgifter och hyror	345 842	407 111
	497 725	656 033

Not 11 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	11 528	3 573
Erlagd ränta	771 242	782 101
	782 770	785 674

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har angett att det finns ett byggfel som berör ventilationsgaller på samtliga huskropparna. BoKlok Housing avsätter sig ansvaret samt att det är väsentligt fel enligt ABT 06's ansvarsgaranti på 10 år. Arbete pågår och vi inväntar totalkostnad för åtgärder av CM Gruppen Sverige AB.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	82 675 000	82 675 000
	82 675 000	82 675 000

Nacka

det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Mikael Wallin
Ordförande

Lars Mills

Alexander Näslund

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

KPMG AB Auktoriserad revisor
Monika Lindgren

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mikael Wallin

Ordförande

På uppdrag av: Brf BoKlok Lännbohöjden

Serienummer: 2ead97a55959ba[...]6a8b86860317b

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-25 10:06:24 UTC



LARS MILLS

Ledamot

På uppdrag av: Brf BoKlok Lännbohöjden

Serienummer: 00c57f2eea7072[...]dfd7772214117

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-25 10:19:42 UTC



Alexander Näslund

Ledamot

På uppdrag av: Brf BoKlok Lännbohöjden

Serienummer: 922989e5f1d588[...]9003d21458db3

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-25 16:06:28 UTC



MONIKA LINDGREN

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-04-27 16:20:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.