



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Färsna Hages Samfällighetsförening. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar väg, lekplats.

#### Styrelsen

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Staffan Allard         | Ordförande |
| Patrik Anders Dahl     | Ledamot    |
| Christer Rindensbacher | Ledamot    |
| Monica Sandin          | Ledamot    |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Angelica Sofia Henriksson | Suppleant |
| Inger Lenita Kyller       | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|               |                 |         |
|---------------|-----------------|---------|
| Katrine Elbra | Godkänd revisor | KPMG AB |
|---------------|-----------------|---------|

## Valberedning

Fredrik Lindqvist

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Graniten 29          | 2013    | Norrtälje |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenradiatorer.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 5 flerbostadshus.

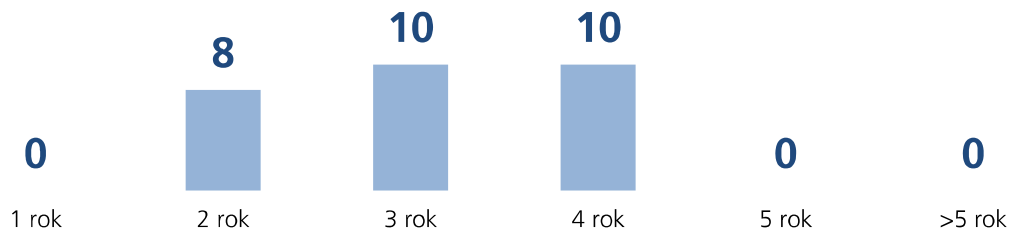
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 922 m<sup>2</sup>, varav 1 922 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                | År   |
|---------------------------------|------|
| Spolning dagvattenbrunnar       | 2021 |
| Målning av golv soprum          | 2021 |
| Pågrusning av gångar            | 2021 |
| OVK och rensning av ventilation | 2021 |
| OVK                             | 2020 |

| Planerat underhåll     | År   | Kommentar      |
|------------------------|------|----------------|
| OVK                    | 2024 |                |
| Målning dörrar, räcken | 2024 |                |
| Målning av fasader     | 2026 | Om behov finns |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                | Leverantör                               |
|--------------------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning                | SBC Svergies BostadsrättsCentrum AB      |
| Snöröjning, sandning                 | Norrtälje Fastighet och trädgårdsskötsel |
| Undercentral                         | Siemens                                  |
| Årligt underhåll filter, ventilation | Friska Fläktar                           |

### Övrig information

2 städdagar/år

Egen trädgårdsskötsel som gräsklippning och trimning av häckar

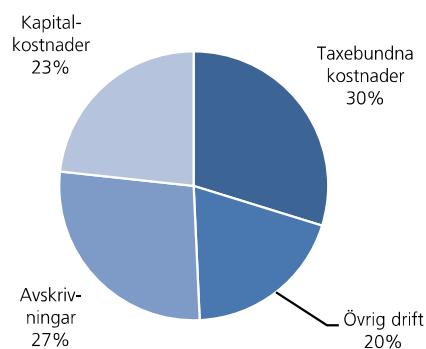
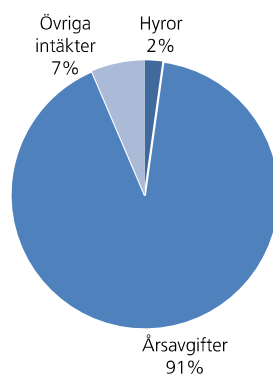
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 256 719</b> | <b>1 164 227</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 565 181        | 1 506 403        |
| Finansiella intäkter                     | 4 694            | 295              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 54 276           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 71 214           |
|  | <b>1 624 151</b> | <b>1 577 912</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 813 130          | 912 018          |
| Finansiella kostnader                    | 379 807          | 371 006          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 2 396            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 200 000          | 200 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 60 138           | 0                |
|  | <b>1 453 075</b> | <b>1 485 420</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 427 795</b> | <b>1 256 719</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>171 076</b>   | <b>92 493</b>    |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsskötsel, nyplantering av häckar, Skyltbyten p-platser, renovering p-plats balkar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 744    | 737    | 723    | 716    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 978 | 11 069 | 11 173 | 11 277 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 27     | 16     | 14     | 17     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 83     | 82     | 77     | 76     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 112    | 113    | 100    | 101    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 198    | 193    | 199    | 195    |
| Soliditet (%)                            | 60     | 60     | 60     | 60     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -71    | -224   | -117   | -187   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 547  | 1 502  | 1 474  | 1 461  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 922 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                         |                       |  |                         |
| Inbetalda insatser             | 33 760 000              | 0                     | 0  | 33 760 000              |
| Fond för yttre underhåll       | 492 100                 | 58 000                | 0  | 434 100                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>34 252 100</b>       | <b>58 000</b>         | <b>0</b>   | <b>34 194 100</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -1 906 528              | -58 000               | -224 325   | -1 624 202              |
| Årets resultat                 | -71 062                 | -71 062               | 224 325  | -224 325                |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-1 977 590</b>       | <b>-129 062</b>       | <b>0</b>   | <b>-1 848 528</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>32 274 510</b>       | <b>-71 062</b>        | <b>0</b>   | <b>32 345 572</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -71 062           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 848 528        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -58 000           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 977 590</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-1 977 590</b> |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 547 088        | 1 501 809        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 18 093           | 4 594            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 565 181</b> | <b>1 506 403</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -724 514          | -828 233          |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -64 453           | -59 622           |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -24 163           | -24 163           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -448 000          | -448 000          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-1 261 130</b> | <b>-1 360 018</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**304 051**      **146 385**

### FINANSIELLA POSTER

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 4 694           | 295             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -379 807        | -371 006        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-375 113</b> | <b>-370 711</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-71 062**      **-224 325**

### ÅRETS RESULTAT

**-71 062**      **-224 325**



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8,12 | 52 200 000        | 52 648 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>52 200 000</b> | <b>52 648 000</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>52 200 000</b> | <b>52 648 000</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 13 324            | 8 282             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9    | 1 463 328         | 1 326 570         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>1 476 652</b>  | <b>1 334 852</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>1 476 652</b>  | <b>1 334 852</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>53 676 652</b> | <b>53 982 852</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 33 760 000        | 33 760 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 492 100           | 434 100           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>34 252 100</b> | <b>34 194 100</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 906 528        | -1 624 202        |
| Årets resultat                                 |           | -71 062           | -224 325          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 977 590</b> | <b>-1 848 528</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>32 274 510</b> | <b>32 345 572</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 5 524 970         | 11 124 970        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>5 524 970</b>  | <b>11 124 970</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 15 575 000        | 10 150 000        |
| Leverantörsskulder                             |           | 107 315           | 132 941           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 194 857           | 229 369           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>15 877 172</b> | <b>10 512 310</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>53 676 652</b> | <b>53 982 852</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022   | 2021   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 1 429 866        | 1 416 185        |
| Hyror parkering          | 34 200           | 10 300           |
| Kabel-TV intäkter        | 75 600           | 75 375           |
| Överlåtelse/pantsättning | 7 487            | 0                |
| Öresutjämning            | -64              | -51              |
|                          | <b>1 547 088</b> | <b>1 501 809</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2022          | 2021         |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 18 093        | 4 594        |
|                 | <b>18 093</b> | <b>4 594</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>               |                |                |
|              | Snöröjning/sandning                      | 66 750         | 63 000         |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll            | 0              | 18 750         |
|              | Gemensamma utrymmen                      | 1 496          | 360            |
|              | Gård                                     | 5 482          | 2 644          |
|              | Serviceavtal                             | 21 803         | 9 005          |
|              | Förbrukningsmateriel                     | 8 534          | 4 084          |
|              | Fordon                                   | 4 417          | 0              |
|              |  | <b>108 482</b> | <b>97 843</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                      |                |                |
|              | Gemensamma utrymmen                      | 120            | 0              |
|              | VVS                                      | 0              | 8 120          |
|              | Ventilation                              | 8 508          | 41 746         |
|              | Mark/gård/utemiljö                       | 0              | 46 750         |
|              |  | <b>8 628</b>   | <b>96 616</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>              |                |                |
|              | El                                       | 52 267         | 30 919         |
|              | Värme                                    | 160 396        | 157 880        |
|              | Vatten                                   | 215 735        | 216 730        |
|              | Sophämtning/renhållning                  | 57 533         | 59 936         |
|              |  | <b>485 931</b> | <b>465 465</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>             |                |                |
|              | Försäkring                               | 41 020         | 75 737         |
|              | Bredband                                 | 80 454         | 92 572         |
|              |  | <b>121 474</b> | <b>168 309</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>724 514</b> | <b>828 233</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 15 750         | 15 125         |
|              | Styrelseomkostnader                      | 3 765          | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 773            | 833            |
|              | Förvaltningsarvode                       | 31 931         | 36 213         |
|              | Administration                           | 12 234         | 7 451          |
|              |  | <b>64 453</b>  | <b>59 622</b>  |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 20 000         | 20 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 4 163          | 4 163          |
|              |  | <b>24 163</b>  | <b>24 163</b>  |

| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad       | 448 000        | 448 000        |
|              |               | <b>448 000</b> | <b>448 000</b> |

| <b>Not 8</b> | BYGGNADER                                     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 56 120 000        | 56 120 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>56 120 000</b> | <b>56 120 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 472 000        | -3 024 000        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -448 000          | -448 000          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 920 000</b> | <b>-3 472 000</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>52 200 000</b> | <b>52 648 000</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 11 320 000        | 11 320 000        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 36 000 000        | 28 000 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 8 000 000         | 7 600 000         |
|              |   | <b>44 000 000</b> | <b>35 600 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 44 000 000        | 35 600 000        |
|              |   | <b>44 000 000</b> | <b>35 600 000</b> |

| <b>Not 9</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR         | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto               | 10 533            | 10 523            |
|              | Klientmedel hos SBC       | 373 839           | 316 447           |
|              | Fordringar                | 25 000            | 51 520            |
|              | Fordringar kreditfakturor | 0                 | 7 808             |
|              | Räntekonto hos SBC        | 1 053 956         | 940 272           |
|              |                           | <b>1 463 328</b>  | <b>1 326 570</b>  |

| <b>Not 10</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 434 100           | 376 140           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 58 000            | 57 960            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>492 100</b>    | <b>434 100</b>    |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Sparbanken                                     | 0,990 %                         | 5 600 000                    | 5 600 000                    | 2023-05-16                       |
| Sparbanken                                     | 1,380 %                         | 5 050 000                    | 5 125 000                    | 2023-03-30                       |
| Sparbanken                                     | 0,990 %                         | 4 925 000                    | 5 025 000                    | 2023-03-30                       |
| Handelsbanken                                  | 3,730 %                         | 5 524 970                    | 5 524 970                    | 2025-06-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>21 099 970</b>            | <b>21 274 970</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -15 575 000                  | -10 150 000                  |                                  |
|  |                                 | <b>5 549 970</b>             | <b>11 124 970</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 074 970 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 360 000        | 22 360 000        |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 30 000            | 30 000            |
| Sociala avgifter   | 9 426             | 9 426             |
| Ränta              | 4 631             | 55 549            |
| Avgifter och hyror | 128 300           | 134 394           |
| Upplupen kostnad   | 22 500            | 0                 |
|                    | <b>194 857</b>    | <b>229 369</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ev byte postlådor

---

## Styrelsens underskrifter

---

Norrtälje den / 2023

Staffan Allard  
Ordförande

Patrik Anders Dahl  
Ledamot

Christer Rindensbacher  
Ledamot

Monica Sandin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, org. nr 769626-4014

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



---

## Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)