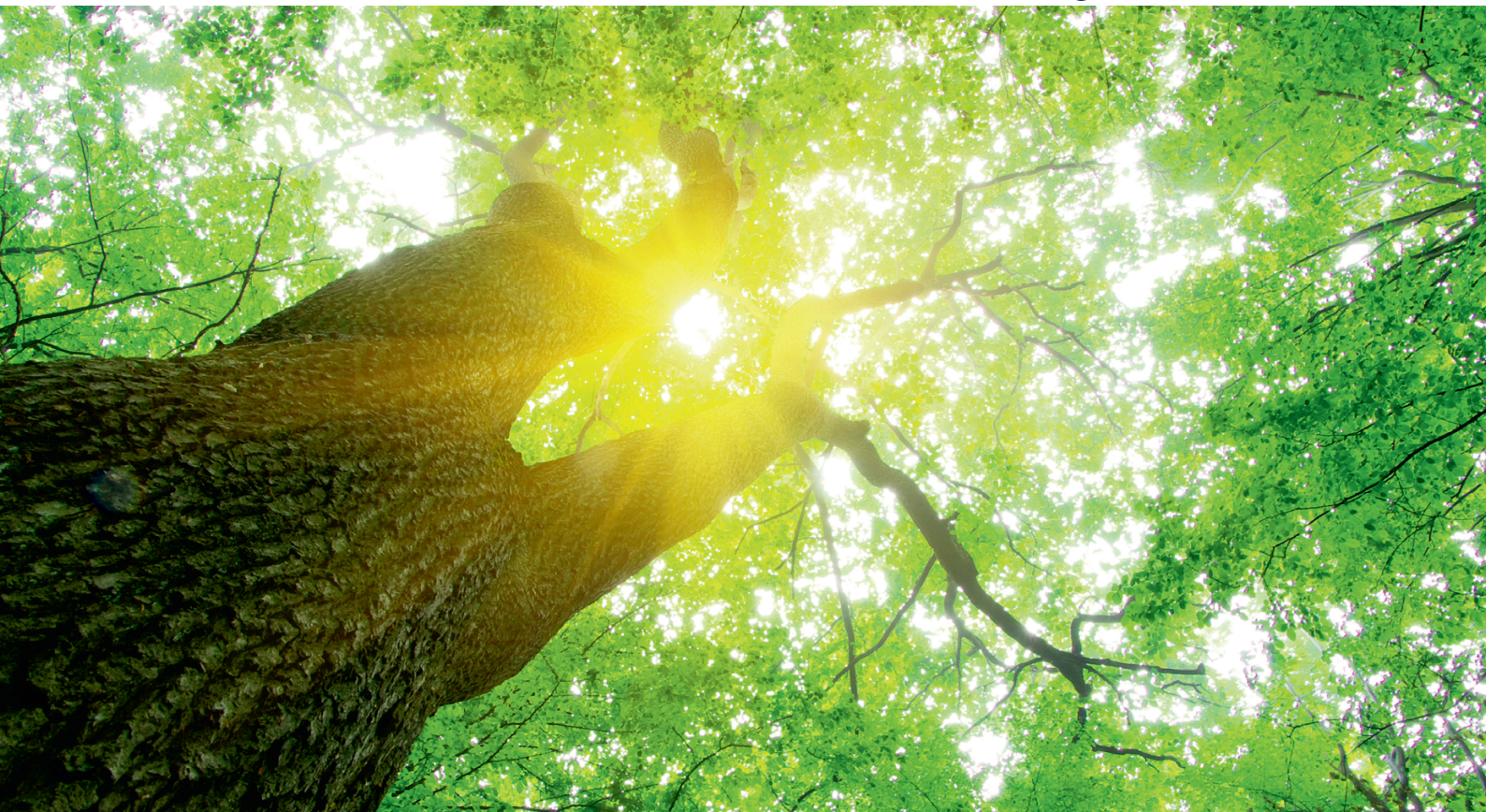




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Lingonriset i  
Huddinge





# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Lingonriset i Huddinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2015 och 2025.
- Underhållsplanen reviderades 2017.
- 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 lokaler till nyttjande 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

#### Styrelsen

Kjell Söderberg	Ordförande
Victoria Martina Juana Gustafsson	Ledamot
Daniel Kraft	Ledamot
Eva Kristoffersson	Ledamot
Ilja Mojsik	Ledamot

Karl Anders Richard Marklund	Suppleant
Hans Kim Daniel Svärd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

### Valberedning

Hans Fahlen  
Inga Nygren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lingonriset 2	2015	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

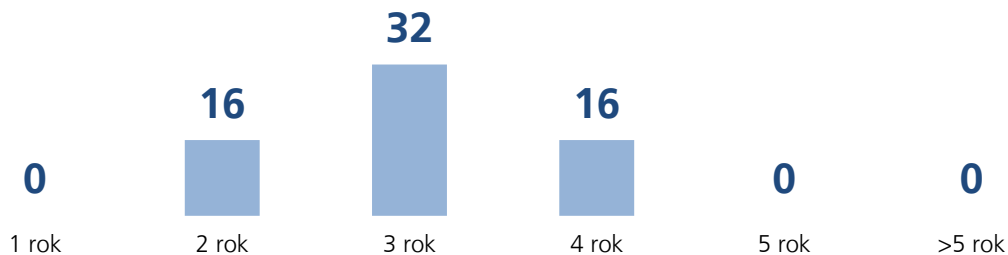
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 544 m<sup>2</sup>, varav 4 544 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Förråd  
Förråd  
Förråd  
Förråd

### Kommentar

Cykelförråd Sagoslingan 1  
Cykelförråd Sagoslingan 3  
Cykelförråd Sagoslingan 5  
Cykelförråd Sagoslingan 7

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Behandling av golvtrall	2018 - 2022	Löpande vid behov
Planerat underhåll	År	Kommentar
Impregnering av förråd	2022	Tjärvitrol
Besiktning/såtgärder	2022	Ca 5 punkter enligt protokoll
Behandling av loftgångars golvtrall	2023	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal bredband och TV	Com Hem AB
Teknisk fastighetsjour	Jonssons Fastighetsjour
Service och garantiavtal hissar	Kone AB
Besiktning av hissar	Inspecta
Ekonomisk förvaltning	SBC
Markskötsel	Sköna Gröna Äventyr
Leverans av ventilationsfilter	Flexit AB
Värme och varmvatten	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Städning av trapphus	Swedal Fastighet AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
Elleverans	Vattenfall AB
Elhandel	Varberg Energi, Stockholms Elbolag
Avtal om parkering	Aimo
Snöröjning	Hans Miljömark
Elhandel	Motala Energi

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vi har gjort ett balanserat resultat flera år i rad och har därför inte valt att höja avgiften under 2022.

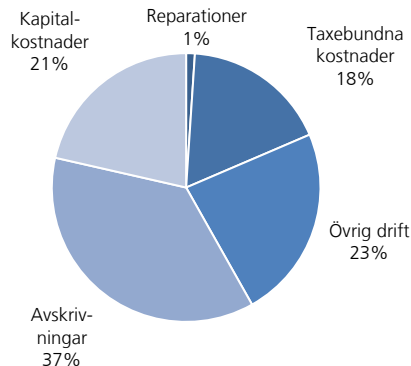
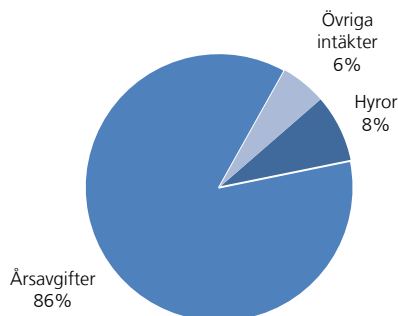
Till nästa år kommer vi att höja avgiften med ca 2% för att möta framtida investeringar. I planläggningen ligger att montera laddstolpar för el- respektive laddhybridbilar, något som fler och fler av våra boende skaffar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 685 369</b>	<b>2 103 959</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 484 396	3 434 842
Finansiella intäkter	447	25
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 318
Ökning av kortfristiga skulder	49 898	0
	<b>3 534 741</b>	<b>3 443 185</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 456 176	1 263 905
Finansiella kostnader	746 153	883 008
Ökning av kortfristiga fordringar	23 421	0
Minskning av långfristiga skulder	625 150	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 862
	<b>2 850 900</b>	<b>2 861 775</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 369 210</b>	<b>2 685 369</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>683 841</b>	<b>581 410</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 1 459 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

Vi har haft en större vattenläcka i lägenhet Sagoslingan 1B, lgh 1204. Vattenläckan bestod i att ett avloppsrör under diskbänken glidit isär varvid vatten läckt ut över tid ner i lägenheten under (lägenhet 1104). I den lägenheten krävdes ett större ingrepp med att riva ner innertak, skåp och delar av vägg för att ersätta de skadade delarna. I lägenheten med vattenläckaget togs diskmaskinen bort och golvet därunder revs ut för att sätta tillbaka/ihop avloppsröret.

Föreningen hade två samlade städdagar, en den 25 april samt en den 12 september. Vårstämningen brukar alltid vara "välbesökt", då vi tar upp grus och rensar lite i rabatter. Höststämningen var mindre välbesökt, men vi fick en hel del underhållsarbete utfört i alla fall.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	662	648	628	609
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 692	10 830	10 984	11 138
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	21	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	68	66	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	2	20	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	164	194	205	204
Soliditet (%)	68	68	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	11	-239	-324
Nettoomsättning (tkr)	3 481	3 435	3 356	3 260

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 544 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	106 040 000	0	0	106 040 000
Fond för yttre underhåll	2 283 655	675 710	0	1 607 945
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>108 323 655</b>	<b>675 710</b>	<b>0</b>	<b>107 647 945</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 290 595	-675 710	10 954	-2 625 839
Årets resultat	5 514	5 514	-10 954	10 954
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 285 081</b>	<b>-670 196</b>	<b>0</b>	<b>-2 614 885</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>105 038 574</b>	<b>5 514</b>	<b>0</b>	<b>105 033 060</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 514
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 614 885
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-675 710
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 285 081</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 285 081</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 480 810	3 434 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 585	125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 484 396</b>	<b>3 434 842</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 216 166	-1 023 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 929	-154 546
Personalkostnader	Not 6	-84 081	-86 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 000	-1 277 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 733 176</b>	<b>-2 540 905</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>751 220</b>	<b>893 937</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		447	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 153	-883 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-745 706</b>	<b>-882 983</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 514</b>	<b>10 954</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 514</b>	<b>10 954</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,12	150 693 083	151 970 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 693 083</b>	<b>151 970 083</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>150 693 083</b>	<b>151 970 083</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	72
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 394 297	2 686 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 394 297</b>	<b>2 687 035</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 394 297</b>	<b>2 687 035</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 087 380</b>	<b>154 657 118</b>



## Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		106 040 000	106 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 283 655	1 607 945
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 323 655</b>	<b>107 647 945</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 290 595	-2 625 839
Årets resultat		5 514	10 954
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 285 081</b>	<b>-2 614 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>105 038 574</b>	<b>105 033 060</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	42 837 500	29 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 837 500</b>	<b>29 725 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 747 350	19 485 000
Leverantörsskulder		110 927	46 055
Övriga skulder		18 426	18 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	334 603	349 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 211 306</b>	<b>19 899 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 087 380</b>	<b>154 657 118</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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 007 548	2 945 606
Hyror parkering	110 933	112 009
Hyror carport	174 772	176 457
Kabel-TV intäkter	184 320	184 080
Överlåtelse/pantsättning	0	1 120
Avgift andrahandsuthyrning	3 173	15 293
Öresutjämnning	65	153
	<b>3 480 810</b>	<b>3 434 717</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 585	125
	<b>3 585</b>	<b>125</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	2 863	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 000
	Snöröjning/sandning	42 125	10 000
	Städning entreprenad	60 012	60 013
	Städning enligt beställning	0	33 788
	Mattvätt/Hyrmattor	16 500	15 701
	Hissbesiktning	7 995	11 880
	Myndighets tillsyn	9 156	3 105
	Gemensamma utrymmen	43 385	12 979
	Garage/parkering	0	94
	Sophantering	2 074	2 025
	Gård	4 037	8 354
	Serviceavtal	62 558	34 501
	Förbrukningsmateriel	3 571	55 457
	Teleport/hissanläggning	0	2 550
	Brandskydd	0	22 863
	Fordon	3 874	178
		<b>315 900</b>	<b>288 488</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	576	4 295
	Elinstallationer	6 576	1 263
	Hiss	0	25 935
	Vattenskada	29 256	0
		<b>36 408</b>	<b>31 493</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 423	74 738
	Värme	341 197	309 702
	Vatten	97 974	-8 454
	Sophämtning/renhållning	83 685	76 704
		<b>610 279</b>	<b>452 690</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	79 835	76 773
	Kabel-TV	173 744	173 732
		<b>253 579</b>	<b>250 505</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 216 166</b>	<b>1 023 176</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	4 689	5 206
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	73
	Övriga förluster	0	31 360
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	17 875
	Föreningskostnader	0	2 303
	Styrelseomkostnader	203	133
	Fritids- och trivselkostnader	791	408
	Förvaltningsarvode	78 179	74 016
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 770
	Administration	3 597	8 052
	Korttidsinventarier	37 687	4 500
	Konsultarvode	5 813	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 400
		<b>155 929</b>	<b>154 546</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 800	67 950
	Löner	0	1 200
	Kostnadsersättningar	111	74
	Sociala kostnader	18 170	16 958
		<b>84 081</b>	<b>86 182</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 277 000	1 277 000
		<b>1 277 000</b>	<b>1 277 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	159 100 000	159 100 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>159 100 000</b>	<b>159 100 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 129 917	-5 852 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 000	-1 277 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 406 917</b>	<b>-7 129 917</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>150 693 083</b>	<b>151 970 083</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 400 000	31 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
		<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	1 091	1 594
	Klientmedel hos SBC	2 318 777	2 685 369
	Fordringar	23 342	0
	Fordringar kreditfakturor	654	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>3 394 297</b>	<b>2 686 963</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 607 945	1 386 748
	Reservering enligt stadgar	675 710	283 655
	Reservering enligt stämmobeslut 15	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 458
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 283 655</b>	<b>1 607 945</b>



Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,190 %	16 000 000	16 000 000	2024-06-01
Handelsbanken	0,820 %	5 047 350	5 060 000	2022-07-06
Handelsbanken	0,800 %	13 812 500	0	2025-06-01
Nordea	2,470 %	13 725 000	14 075 000	2023-05-17
Nordea	1,890 %	0	14 075 000	Löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 584 850</b>	<b>49 210 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 747 350	-19 485 000	
		<b>42 837 500</b>	<b>29 725 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 084 850 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 060 000	53 060 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	63 213	76 918
Avgifter och hyror	271 390	272 206
	<b>334 603</b>	<b>349 124</b>

#### Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En ny vattenläcka uppdagades, denna gång i Sagoslingan 3B, lägenhet 1204. Denna vattenläcka påverkar grannen under som har vattendropp från taket över matplats.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den / 2022

Kjell Söderberg  
Ordförande

Victoria Martina Juana Gustafsson  
Ledamot

Daniel Kraft  
Ledamot

Eva Kristoffersson  
Ledamot

Ilja Mojsik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Katrine Elbra  
Godkänd revisor, KPMG

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Lingonriset i Huddinge, org. nr 769626-8320

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lingonriset i Huddinge för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 Lingonriset i Huddinge för år 2021 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 försumelse 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 överträdelser 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

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 007 000	3 007 548	2 948 000
Hyror parkering	111 000	110 933	112 000
Hyror carport	178 000	174 772	173 000
Kabel-TV intäkter	184 000	184 320	184 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 173	0
Öresutjämning	0	65	0
Övriga intäkter	0	3 585	0
	<b>3 480 000</b>	<b>3 484 396</b>	<b>3 417 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 863	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-57 750	-95 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-42 125	-51 000
Städning entreprenad	-63 000	-60 012	-63 000
Städning enligt beställning	-12 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-16 500	-15 000
Hissbesiktning	-13 000	-7 995	-6 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-9 156	-13 000
Gemensamma utrymmen	-13 000	-43 385	-9 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-2 000	-2 074	-2 000
Gård	-5 000	-4 037	-3 000
Serviceavtal	-36 000	-62 558	-13 000
Förbrukningsmateriel	-35 000	-3 571	-31 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	0	-11 000
Brandskydd	-24 000	0	0
Fordon	0	-3 874	0
	<b>-287 000</b>	<b>-315 900</b>	<b>-328 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-44 000	0	-45 000
Lås	0	-576	0
Elinstallationer	0	-6 576	0
Vattenskada	0	-29 256	0
	<b>-44 000</b>	<b>-36 408</b>	<b>-45 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-78 000	-87 423	-97 000
Värme	-323 000	-341 197	-314 000
Vatten	0	-97 974	-93 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-83 685	-72 000
	<b>-481 000</b>	<b>-610 279</b>	<b>-576 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-80 000	-79 835	-72 000
Kabel-TV	-181 000	-173 744	-181 000
	<b>-261 000</b>	<b>-253 579</b>	<b>-253 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-6 000	-4 689	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 500	-19 000
Föreningskostnader	-3 000	0	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-203	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-791	-2 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-78 179	-77 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	-3 000
Administration	-9 000	-3 597	-20 000
Korttidsinventarier	0	-37 687	0
Konsultarvode	0	-5 813	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 470	0
	<b>-128 000</b>	<b>-155 929</b>	<b>-128 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	0	0
Styrelsearvode	-55 000	-57 000	-55 000
Övriga arvoden	-14 000	-8 800	-12 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-111	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-18 170	-22 000
	<b>-94 000</b>	<b>-84 081</b>	<b>-90 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 278 000	-1 277 000	-1 278 000
	<b>-1 278 000</b>	<b>-1 277 000</b>	<b>-1 278 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 573 000</b>	<b>-2 733 176</b>	<b>-2 698 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>907 000</b>	<b>751 220</b>	<b>719 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	433	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-966 000	-746 152	-966 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	<b>-966 000</b>	<b>-745 706</b>	<b>-966 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-59 000</b>	<b>5 514</b>	<b>-247 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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)