

Årsredovisning 2024

Brf BoKlok Theodors Gränd

769628-6009



 ByeHUcBsxeg-S1ZUUCBixxe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Theodors Gränd

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FRESTABY 1:507	2016	Upplands-Väsby
FRESTABY 1:509	2016	Upplands-Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 564 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Bernsköld	Ordförande
Lorens Isa	Styrelseledamot
Christian Elsilä	Styrelseledamot
Ali Algoz	Styrelseledamot
Roger Tollefsen	Suppleant
Jimmy Borgvall	Suppleant
Fredrik Andreasson	Suppleant

Valberedning

Jessica Lautakatto
Sara Lillieborg

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 22%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 908 445	2 418 184	2 048 357	2 010 042
Resultat efter fin. poster	-345 289	-701 251	-163 159	-93 154
Soliditet (%)	72	71	71	70
Yttre fond	1 050 512	896 200	741 888	587 576
Taxeringsvärde	79 101 000	72 501 000	72 501 000	72 501 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	650	559	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	96,9	97,0	97,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 065	9 173	9 402	9 653
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 065	9 173	9 402	9 653
Sparande per kvm totalyta, kr	189	89	240	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	47	30	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	46	11	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	65	93	41	15
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	3,39	1,32	1,21
Räntekänslighet (%)	11,48	13,82	16,83	17,55

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 152 718 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Kostnad för el och värme ingår inte i årsavgiften

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året, resultatet innefattar dock avskrivningar som inte är likviditets påverkande. Räknar man bort denna post så gör föreningen ett positivt resultat om 672 983 kronor. En av åtgärderna att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna med 22%. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera kommande ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	83 295 000	-	-	83 295 000
Fond, yttre underhåll	896 200	-	154 312	1 050 512
Balanserat resultat	-1 437 675	-701 251	-154 312	-2 293 237
Årets resultat	-701 251	701 251	-345 289	-345 289
Eget kapital	82 052 275	0	-345 289	81 706 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 293 237
Årets resultat	-345 289
Totalt	-2 638 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 312
Balanseras i ny räkning	-2 792 838
	-2 638 526

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 908 445	2 418 184
Övriga rörelseintäkter	3	0	21 726
Summa rörelseintäkter		2 908 445	2 439 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-541 225	-777 366
Övriga externa kostnader	8	-143 032	-114 986
Personalkostnader	9	-144 490	-108 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 018 272	-1 018 272
Summa rörelsekostnader		-1 847 019	-2 019 453
RÖRELSERESULTAT		1 061 426	420 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 406 723	-1 121 716
Summa finansiella poster		-1 406 715	-1 121 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-345 289	-701 251
ÅRETS RESULTAT		-345 289	-701 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	112 965 220	113 955 880
Markanläggningar	11	386 562	414 174
Summa materiella anläggningstillgångar		113 351 782	114 370 054
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 351 782	114 370 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 932	52 076
Övriga fordringar	12	1 218	2 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119 997	122 365
Summa kortfristiga fordringar		179 147	177 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 119 829	850 389
Summa kassa och bank		1 119 829	850 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 298 976	1 027 827
SUMMA TILLGÅNGAR		114 650 758	115 397 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 295 000	83 295 000
Fond för yttre underhåll		1 050 512	896 200
Summa bundet eget kapital		84 345 512	84 191 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 293 237	-1 437 675
Årets resultat		-345 289	-701 251
Summa fritt eget kapital		-2 638 526	-2 138 925
SUMMA EGET KAPITAL		81 706 986	82 052 275
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 308 987	32 691 858
Leverantörsskulder		107 941	183 281
Övriga kortfristiga skulder		0	45 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	526 844	424 519
Summa kortfristiga skulder		32 943 772	33 345 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 650 758	115 397 881

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 061 426	420 457
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 018 272	1 018 272
	2 079 698	1 438 729
Erhållen ränta	8	8
Erlagd ränta	-1 438 266	-1 046 327
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641 440	392 410
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 709	-98 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 580	151 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 311	445 470
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-382 871	-815 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-382 871	-815 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	269 440	-370 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	850 389	1 220 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 119 829	850 389

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2016.

Fastigheten är befriad från fastighetsskatt till och med år 2031 och därefter med hel avgift.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Övrigt

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 630 232	2 155 824
Hysesintäkter, p-platser	15 600	15 600
Vatten	152 718	161 902
IMD el laddstolpar	102 304	79 749
Övriga intäkter	1 860	120
Pantförskrivningsavgift	2 865	1 050
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Summa	2 908 445	2 418 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1
Elstöd	0	21 725
Summa	0	21 726

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Serviceavtal	5 520	11 122
Summa	5 520	11 122

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	87 083
Summa	0	87 083

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	76 741	169 009
Vatten	153 860	162 379
Sophämtning	109 780	80 808
Summa	340 381	412 196

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 794	97 527
Kabel-TV	111 530	169 438
Summa	195 324	266 965

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	27 387	25 529
Förbrukningsmaterial	13 476	13 824
Revisionsarvoden	20 600	17 500
Ekonomisk förvaltning	51 249	53 145
Överlåtelsekostnad	2 866	3 939
Pantsättningskostnad	2 865	1 050
Övriga externa tjänster	24 589	0
Summa	143 032	114 986

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 949	74 812
Löner, arbetare	24 000	8 000
Sociala avgifter	34 541	26 017
Summa	144 490	108 829

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 901 490	120 901 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 901 490	120 901 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 945 610	-5 954 950
Årets avskrivning	-990 660	-990 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 936 270	-6 945 610
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 965 220	113 955 880
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 835 000</i>	<i>21 835 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 946 000	43 197 000
Taxeringsvärde mark	34 155 000	29 304 000
Summa	79 101 000	72 501 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	552 234	552 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	552 234	552 234
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-138 060	-110 448
Årets avskrivning	-27 612	-27 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-165 672	-138 060
Utgående restvärde enligt plan	386 562	414 174

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	396	388
Momsfordran	822	2 609
Summa	1 218	2 997

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 220	5 220
Försäkringspremier	93 108	90 652
Kabel-TV	8 362	13 207
Förvaltning	13 307	13 286
Summa	119 997	122 365

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-13	3,65 %	5 065 750	5 127 750
Stadshypotek AB	2025-02-13	3,65 %	4 389 000	4 441 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,70 %	3 713 009	3 755 880
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,75 %	2 944 650	3 005 650
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,45 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,45 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,75 %	4 924 741	4 986 741
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,70 %	3 252 870	3 252 870
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,75 %	4 266 867	4 318 867
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,75 %	2 552 100	2 603 100
Summa			32 308 987	32 691 858
Varav kortfristig del			32 308 987	32 691 858

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 608 987 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 025	3 188
El	10 876	12 465
Kabel-TV	272	0
Utgiftsräntor	156 837	188 380
Löner	99 949	0
Sociala avgifter	31 399	0
Förutbetalda avgifter/hyror	220 486	220 486
Summa	526 844	424 519

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 275 000	38 275 000

Underskrifter

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

Upplands Väsby

Ali Algoz
Styrelseledamot

Christian Elsilä
Styrelseledamot

Joakim Bernsköld
Ordförande

Lorens Isa
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 09.05.2025 11:26

DOCUMENT ID:
S1ZUUCBixxe

ENVELOPE ID:
ByeHUcBsXeg-S1ZUUCBixxe

DOCUMENT NAME:
Brf BoKlok Theodors Gränd, 769628-6009 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LORENS ISA lorens.isa@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 22:08 09.05.2025 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.50.111
2. ALI ALGOZ alialgoz94@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 23:08 09.05.2025 23:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.183.152
3. Jan Christian Elsilä elsila84@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 23:10 09.05.2025 23:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.20
4. JOAKIM BERNSKÖLD j.bernskold@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:53 09.05.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
5. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	12.05.2025 13:12 12.05.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Theodors Gränd, org.nr 769628-6009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Theodors Gränd för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Theodors Gränd för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende betalningen av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har verkställt betalningen av fastighetsförsäkringen för sent. Försäkringspremien avseende period 2024-02-01 – 2025-01-31 blev inbetald 2024-02-09, förfallodagen var 2024-01-31.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 13:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.05.2025 11:26

DOCUMENT ID:

S18L5rsllg

ENVELOPE ID:

HJrUcHsllx-S18L5rsllg

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Theodors Gränd revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	12.05.2025 13:19 12.05.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed