

Årsredovisning

Brf BoKlok Färsna Hage

Org.nr 769624-5542

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 oktober 2012.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Graniten 28 med adressen Färsnagatan 10-24, 761 54 Norrtälje. Bostadsrättsföreningen omfattar åtta byggnader där 44 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

	Antal	Total yta
2 rum och kök	12	636
3 rum och kök	16	1 116
4 rum och kök	16	1 296
Total bostadsarea uppgår til	Kvm	3 048
Totalt markareal uppgår till	Kvm	11 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa via försäkringsmäklare Leif Bolander & Co AB med en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelsen fram till årsstämma 26 april 2022

Tobias Enlund	Ordförande	1 år
Michael Bäck	Ledamot	1 år
Ove Pettersson	Ledamot	1 år
MikaTuva Troberg	Ledamot	1 år
Hans Bleeker	Suppleant	1 år
Alexandra Brönnhagen	Suppleant	1 år

Styrelsen efter årsstämma 26 april 2022

Michael Bäck	Ordförande	Mandatperiod
Hans Bleeker	Ledamot	1 år
Ove Pettersson	Ledamot	1 år
Jenny Jacobi	Suppleant	1 år

Revisor

Mats Johansson
Aukt. Revisor

Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Tobias Enlund

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 26 april 2022 i Bowlinghallens klubbrum, Vårgatan 1.
Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt många informella kontakter.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2022.

Avtal

Föreningen har avtal med Norrtälje Energi för leverans av el och fjärrvärme.
För styr och reglerutrustningen i föreningen finns ett avtal med Siemens.
För snö och halkbekämpning finns ett avtal med DKLBC AB.
Suez Recycling hanterar källsorteringen och övrig sophantering Norrtälje kommun.
SPAAB säkerhet och larm AB hanterar nyckelregister.
Föreningen har gemensamt abonnemang för DigitalTV, bredband via Telia.
Mediator AB sköter den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.
Recover avtal för spoljour avlopp.

Överlåtelse

Under året har 8 st (föregående år 7 st) överlåtelse av lägenhet skett.
Föreningen hade vid årets ingång 57 st medlemmar och vid årets utgång 58 st.

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Verksamheten under året

Årsstämman hölls den 26 april i Bowlinghallens klubbbrum, Vårgatan 1 med 9+1 närvarande medlemmar (två medlemmar från en lägenhet). Till styrelsen omvaldes två ordinarie ledamöter och nyval av en ordinarie ledamot. Nyval av en suppleant till styrelsen. Styrelsen har därmed varit så minimal som våra stadgar medger. Till valberedningen valdes den tidigare ordföranden. Inga motioner var inlämnade till stämman.

Motionen från 2021 om bland annat bärbuskar intill lekparken som beslutades av stämman men inte fullföljdes på grund av tidsbrist hos motionären, genomfördes under våren 2022. Planteringsjord, täckbark och fyra bärbuskar köptes och planterades under våren.

Vid räntejustering av två lån i februari respektive mars valdes SBAB istället för Nordea på grund av bättre räntevillkor. Det allmänna kostnadsläget samt marknadsräntan har förändrats under året, vilket medfört att styrelsen bedömde att för 2023 klarar vi inte kostnaderna utan höjning av månadsavgifterna. Från 1 januari 2023 meddelades att avgifterna höjs med 3 %. En stor anledning till detta är att vi i februari 2023 ska omsätta ett större lån med betydligt högre ränta som följd, men vi kommer att bevaka ränteutvecklingen. Föreningens transaktionskonto hos Nordea har varit ett nollräntekonto, varför en del pengar under hösten har överförts till ett räntebärande sparkonto hos SBAB.

Installation av väggguttar har utförts i 14 förråd, för de som önskat det mot debitering av 25 kr per månad i schablonavgift. Spaak Säkerhet genomförde låsservice i mars för samtliga lås till lägenheter och förråd, varvid några cylindrar behövde bytas. Ojämn temperatur på varmvattnet föranledde byte av reglerventil och cirkulationspump. Med anledning av flera inträffade golvsador orsakade av nedrinnande kondensvatten vid automatavfrostning av kylskåp, har föreningen gått ut med information från Trygg-Hansa om lägenhetsinnehavarens ansvar för att förhindra bl a vattenskador. I och med den utsända informationen fråntar sig föreningen ansvar för golvsador uppkomna genom läckande kondensvatten. Föreningen har köpt en kombinerad kopianator/scanner/skrivare istället för den enkla skrivare som vi haft tidigare.

Vårens städdag var den 22 maj. Höstens städdag var den 23 oktober. Som belöning för deltagande vid städdagarna har föreningen i år valt att dela ut ett presentkort på 200 kr, Norttäljekortet. Häckklippning sommartid och klippning av äppelträden vintertid utförs av Janse Entreprenad. De har också tagit hand om en häckskada utanför hus 18 i samband med en lägenhetsflyttning.

Lantmäteriet har i början av hösten stakat ut vår gräns mot Färsna Gård med syftet att en del av fastigheten ska bilda ett naturreservat. Norr om hus 18 finns två markörpinnar ca 0,5 m innanför den grussträngsdränering som BoKlok Housing anlade vid exploatering av bostadsområdet. Vi har påtalat detta för BoKlok Housing och Lantmäteriet och fått till svar hela protokollet från fastighetsbildningsprocessen. Vi avvaktar kommunens beslut om bildning av naturreservatet.

Föreningen har tagit i bruk parkeringsplatsen vid lägenhet 10 C altan. Platsen disponeras av familjen i lägenhet 10 C. På så sätt har en parkeringsplats på stora parkeringen frigjorts som en extraplats. En enkät om intresset för laddboxar för elbilar delades ut under september till medlemmarna. Enkäten besvarades av 16 medlemmar varav 8 visade intresse för att föreningen ordnar med installation av laddboxar. En mindre andel var beredda att betala för installationen av laddboxen. Från enkäten uppkom en del frågor bland annat vem som är ägare till laddboxen efter att den är betald av brukaren. Styrelsen svar är att föreningen äger laddboxarna som fast installerad egendom, men att den som betalat installationen disponerar laddboxen så länge det finns behov. Om behovet upphör eller vid försäljning av lägenheten betalar föreningen tillbaka kostnaden minus ett årligt åldersavdrag.

Kontroll av ventilationen och filterbyte genomfördes i juni och ytterligare en rengöring av filtren i november av Friska Fläktar. Utbyte av slirande remmar har genomförts. Vi har också behövt byta drivmotor till rotorremmen och styrkortet för ventilationen i två skilda lägenheter.

Föreningen har tecknat spoljouravtal med Recover för avloppsspölning vid stopp i avloppet. Arbetet beställs av styrelsen. Elavtalet med Norttälje Energi är sedan 1 januari 2023 omlagt till timprisavtal för lägre elkostnad för föreningen.

Föreningen har undersökt möjligheten att installera solceller på några tak med söderläge för att generera el. Norrtälje Energi har medgivit att vi får leverera el från anläggningen till nätet. Kommunens energirådgivare rekommenderar solcellsanläggningar från lämpliga tak. I början av 2023 kommer några entreprenörer att kontaktas för förfrågan om offerter. Styrelsen anser dock att eventuell investering i solcellsanläggning skall avgöras av föreningsstämman i april.

Verksamheten för kommande år

För 2023 planeras följande arbeten och underhållsåtgärder:

- Obligatorisk ventilationskontroll, filterbyten och filterrengöring
- Häckklippning och trädbeskämning
- Uppfräschning av gräsmattor, underhållsgödsling vid behov
- Installation av några laddboxar för elbilar på parkeringen
- Solcellsanläggning på hus 10 och 12 om föreningsstämman godkänner investeringen

Ekonomi,jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning*	2 307	2 276	2 277	2 254
Res. efter finansiella poster	-109	-12	26	106
Balansomslutning	81 740	82 467	83 057	84 103
Soliditet**	65%	64%	64%	63%
Genomsnittlig årsavg bostäder kr/kvm	698	698	698	698
Bankskuld kr/kvm boyta	9 311	9 520	9 703	10 047
Räntekänslighet***	13,3%	13,6%	14%	14%
Sparande för underhåll kr/kvm****	259	243		

* Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

** Soliditet, definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

*** Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1 procent höjning av räntan på föreningens lån.

****Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/totalyta

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen med minst 30:-/kvm.

Årets resultat

Föreningens ekonomi är stabil, men årets resultat är negativt vilket framgår av resultaträkningen. Förhöjda kostnader för fastighetsskötsel, underhåll och el har påverkat resultatet negativt. Den största posten i fastighetsskötsel är snöröjning och sandning på parkeringen, vilken omfattning är svår att förutsäga i budgeten. Årets yttre underhåll var målning av spjäloma vid räcken för loftgångar och trappor. Ett tidsödande arbete som blev något dyrare än beräknat. Föreningens elförbrukning har ökat marginellt, men de höga elpriserna under sensommaren och hösten har bidragit påtagligt till den ökade kostnaden. För att reducera det negativa resultatet föreslår styrelsen att en del av underhållskostnaderna tas från fonden för yttre reparationer och underhåll samtidigt som fonden fylls på med stadgeenliga 30 kr per m² bostadsarea. Inga andra större oförutsägbara utgifter har förekommit.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 080 000	426 926	-545 805	-11 739
Disp av 2021 års resultat		91 440	-13 179	11 739
Användande fond		-90 000		
Årets resultat				-109 249
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>53 080 000</u>	<u>428 366</u>	<u>-558 984</u>	<u>-109 249</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Balanserat resultat	-558 984
Årets resultat	<u>-109 249</u>
	-668 233

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	91 440
Anspråktagande av yttre reparationsfond	-169 955
Till balanserat resultat överföres	<u>-589 718</u>
	-668 233

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	2 128 416		2 128 416	
Hysesintäkter	41 493		29 377	
Gruppavtal TV/Internet	136 752	2 306 661	118 272	2 276 065
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		1 320		240
SUMMA INTÄKTER		<u>2 307 981</u>		<u>2 276 305</u>

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 042 525	2	-1 022 236	
Administrationskostnader	-58 236	-1 100 761	-56 540	-1 078 776

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-32 974		-26 249	
Planerat underhåll	-212 300	-245 274	-67 024	-93 273

Personalkostnader

	-61 825	4		-64 379
--	---------	----------	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-667 822	5	-667 822	
Parkeringar	-18 664	-686 486	-18 664	-686 486

RÖRELSERESULTAT

	213 635			353 391
--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader		-324 253		-365 130
Ränteintäkter		1 369		0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-109 249			-11 739
--	----------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT

	<u>-109 249</u>			<u>-11 739</u>
--	-----------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2022		Not		2021
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	62 306 713		5		62 993 199
Mark	18 500 000	80 806 713			18 500 000
					81 493 199
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar	661				4 949
Övriga fordringar	415		6		414
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	106 784	107 860	7		69 651
					75 014
Kassa och bank	825 465	825 465			898 828
					898 828
SUMMA TILLGÅNGAR		81 740 038			82 467 041

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	53 080 000				53 080 000
Yttre reparationsfond	428 366	53 508 366			426 926
					53 506 926
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-558 984				-545 805
Årets resultat	-109 249	-668 234			-11 739
					-557 544
<u>Långfristiga skulder</u>					
Fastighetslån		19 929 000	8		21 065 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig låneskuld	8 450 000				7 951 250
Leverantörsskulder	219 302				199 906
Förutbet. avgifter	198 223				187 656
Övriga uppl. kost. /förutbet. intäkter	103 381	8 970 906	9		113 847
					8 452 659
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		81 740 038			82 467 041

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, el, ventilation, VVS, 50 år.

Tak, fasad, balkong, 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12-25 år.

Parkeringar 5 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

Övriga intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Påminnelseavgifter	1 320	240
SUMMA	<u>1 320</u>	<u>240</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	85 652	114 042
Obligatoriska besiktningar	0	0
Serviceavtal	9 165	8 890
El	73 722	43 208
Fjärrvärme	246 458	253 933
Vatten	288 612	283 929
Sophämtning	90 056	85 272
Fastighetsförsäkring	57 673	55 193
Kabel TV	137 474	127 786
Förbrukningsinventarier	3 059	5 495
Extern revisor	20 625	17 250
Övriga fastighetskostnader	<u>30 030</u>	<u>27 238</u>
SUMMA	<u>1 042 525</u>	<u>1 022 236</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Styrelsearvoden	49 300	48 600
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	<u>12 525</u>	<u>12 779</u>
SUMMA	<u>61 825</u>	<u>64 379</u>

NOT NR 5

Norrtälje Graniten 28

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnadsvärde	57 000 000	44 000 000
Markvärde	<u>11 600 000</u>	<u>11 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>68 600 000</u>	<u>55 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	68 600 000	55 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	68 340 000	68 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 402 795	-4 734 973
Årets avskrivningar	<u>-667 822</u>	<u>-667 822</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 070 617	-5 402 795

Parkeringar

Ingående ackumulerade avskrivningar	93 322	93 322
Årets avskrivningar	-37 328	-18 664
	<u>-18 664</u>	<u>-18 664</u>
	37 330	55 994

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN

62 306 713 **62 993 199**

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE

62 306 713 **62 993 199**

Föreningens byggnad följer en linjär, genomsnittlig avskrivningsplan, 102 år.

Mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anskaffningsvärde	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</u>

NOT NR 6

Övriga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skattekonto	415	414
SUMMA	<u>415</u>	<u>414</u>

NOT NR 7	Förutbet.kost. /uppl. intäkter	
	2022	2021
Trygg Hansa	65 299	62 496
Bostadsrätterna	5 760	5 670
Telia	34 189	0
Siemens	1 536	1 485
SUMMA	106 784	69 651

NOT NR 8	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
SBAB	2024.02.12	0,62%	840 000
Nordea	2023-02-15	1,70%	7 930 000
Nordea	2024-08-21	0,91%	5 545 000
SBAB	2025.02.12	1,35%	6 474 000
SBAB	2024.07.17	0,50%	<u>7 590 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			28 379 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			7 930 000
Kortfristig del av övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>520 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			8 450 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			19 929 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2027.12.31			25 179 000

NOT NR 9	Upplupna kostnader	
	2022	2021
Ber. revisorsarvode	18 000	14 875
Ber styrelsearvode 2022 inkl soc. avg	64 795	63 870
Ber. räntekostnader	<u>20 586</u>	<u>35 102</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	103 381	113 847

NOT NR 10	Ställda säkerheter	
	2022	2021
Fastighetsinteckningar	33 860 000	33 860 000

NOT NR 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Nortälje den 6 mars 2023



Michael Bäck
Ordförande



Hans Bleeker



Ove Pettersson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2023-04-18



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Färsna Hage

Org.nr 769624-5542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Färsna Hage för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf BoKlok Färsna Hage för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorns 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.

Uppsala 2023-04-18



Mats Johansson
Auktoriserad revisor