

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

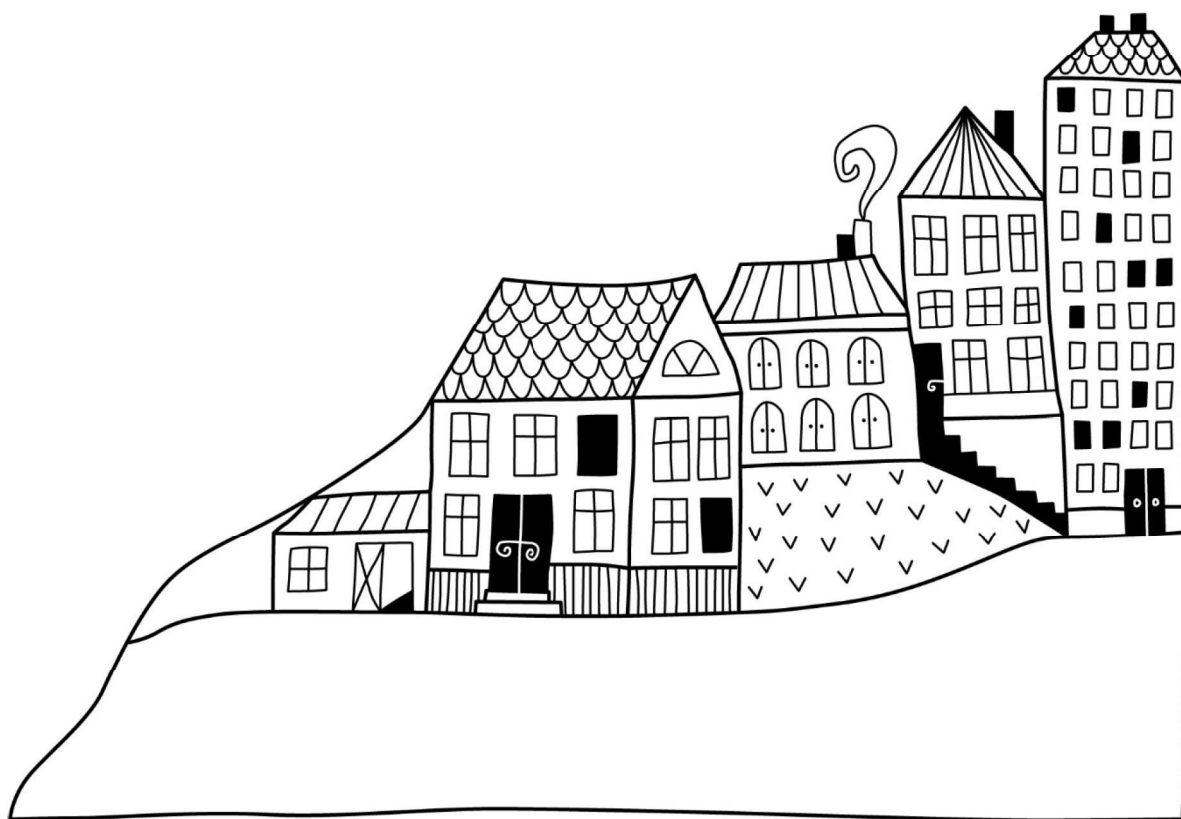
BRF Boklok Fornborgen  
Org nr: 7696242481



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Fornborgen  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 612% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 563 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten del av Östersund Fornborgen 2 i Östersunds kommun med därpå uppförda 7 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Skansstigen 1 A-D, 3 A-F, 5 A-D, 7 A-F, 9 A-D, 11 A-D och 13 A-D på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	14
4 rum och kök	11



Total tomtarea	12 121 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 314 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 314 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	44 912 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 171 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Strömsunds kommun. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom Intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinsten 2022 är summan av återbäringen och utdelningen. För verksamhetsåret 2022 uppgick beloppen till 2 400 kr i återbäring samt 4 608 kr i utdelning.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning och Sandning	Riksbyggen
El & Fjärrvärme	Jämtkraft AB
Kabel-Tv&Internet	Riksnet, Telia
Sophämtning, vatten & avlopp	Teknisk förvaltning, Östersunds Kommun

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfond. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med rekommenderad avsättning i underhållsplan på 472 tkr (204 kr/m<sup>2</sup>).

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsfilter	Årligen
Underhållsplan införskaffad	2018
Dörrar, brytskydd	2019

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation, kanalrensning & filter	70 975
Köksavlopp	31 000



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Östman	Ordförande	2023
Cecilia Edler	Ledamot	2023
Pär-Åke Norin	Ledamot	2024
Marcus Häggqvist	Ledamot Riksbyggen	
Vakant		
Vakant		

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristoffer Hallberg	Suppleant	2023
Malin Almquist	Suppleant	2023
Elia Johansson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carita Rösler	2023
Rolf Rubensson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en punktamortering om 1 500 000 kr. I övrigt har under räkenskapsåret inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/år.

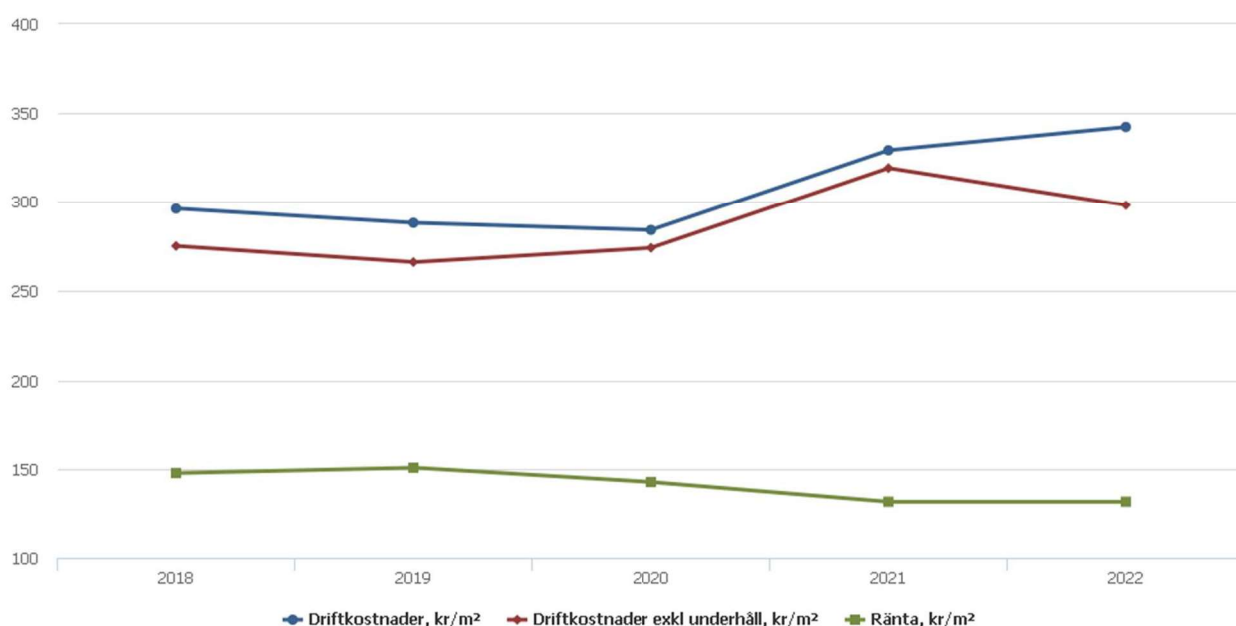
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 891	1 863	1 860	1 812	1 775
Resultat efter finansiella poster	130	137	255	256	209
Årets resultat	130	137	255	256	209
Resultat exklusive avskrivningar	563	565	683	678	630
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	204	204	204	108	108
Balansomslutning	57 363	59 079	59 154	59 230	59 263
Soliditet %	66	64	64	63	63
Likviditet %	25	62	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	437	612	711	713	657
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	800	789	789	773	756
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	342	329	284	288	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	298	319	274	266	275
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	132	132	143	151	148
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 150	990	796	602	516
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 178	8 974	9 121	9 255	9 384
Skuldkvot	9,96	11,12	11,30	11,76	12,21



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 900 000	2 291 930	-379 086	137 213
Disposition enl. årsstämmobeslut			137 213	-137 213
Reservering underhållsfond		472 000	-472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 975	101 975	
Årets resultat				129 965
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 900 000</b>	<b>2 661 955</b>	<b>-611 898</b>	<b>129 965</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-241 873
Årets resultat	129 965
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 975
<b>Summa</b>	<b>-481 933</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 481 933

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 890 744	1 863 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 453	4 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 900 197</b>	<b>1 867 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-792 273	-760 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 319	-220 929
Personalkostnader	Not 6	-28 533	-26 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 059	-427 951
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 492 184</b>	<b>-1 436 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>408 013</b>	<b>430 712</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening		4 608	4 608
Övriga ränteintäkter		23 936	8 185
Räntekostnader		-306 592	-306 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 048</b>	<b>-293 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>129 965</b>	<b>137 213</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>129 965</b>	<b>137 213</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	54 196 828	54 582 633
Installation, laddstolpar	Not 8	66 558	0
Pågående installation, laddstolpar		0	141 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 263 386</b>	<b>54 723 633</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 96 st á 500 kr		48 000	48 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 311 386</b>	<b>54 771 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		19 112	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	107 244	141 881
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 357</b>	<b>141 890</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	2 925 244	4 165 215
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 925 244</b>	<b>4 165 215</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 051 600</b>	<b>4 307 105</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 362 986</b>	<b>59 078 737</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	35 900 000	35 900 000	
Fond för yttre underhåll	2 661 955	2 291 930	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 561 955</b>	<b>38 191 930</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-611 898	-379 086	
Årets resultat	129 965	137 213	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-481 933</b>	<b>-241 873</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 080 022</b>	<b>37 950 057</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 042 241	14 204 482
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 042 241</b>	<b>14 204 482</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 882 712	6 560 471
Leverantörsskulder		51 394	96 078
Övriga skulder		0	10 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	306 617	256 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 240 723</b>	<b>6 924 198</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 362 986</b>	<b>59 078 737</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Snörasskydd	Linjär	35
Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 852 344	1 824 984
Hyror, p-platser	38 400	38 400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 890 744</b>	<b>1 863 384</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar, pant & överlåtelseavgifter	9 393	3 805
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter & påminnelseavgifter	60	240
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 453</b>	<b>4 044</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-101 975	-22 250
Reparationer	-62 741	-131 845
Försäkringspremier	-34 010	-32 703
Kabel- och digital-TV	-76 413	-76 413
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 000
Obligatoriska besiktningar	-1 925	-1 650
Övriga utgifter, köpta tjänster, driftavtal Diös	-7 743	-7 531
Snö- och halkbekämpning	-93 325	-76 366
Förbrukningsinventarier	-5 110	-8 236
Vatten	-78 703	-71 830
Fastighetsel	-75 673	-62 456
Uppvärmning	-187 059	-204 863
Sophantering och återvinning	-58 597	-56 619
Fastighetsskötsel extra, kärltvätt	-11 400	-10 082
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-792 273</b>	<b>-760 844</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-188 983	-185 223
Arvode, yrkesrevisorer	-18 950	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 040	-8 634
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 487	-5 236
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-27
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 460	-1 910
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-238 319</b>	<b>-220 929</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-22 150	-21 721
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 350	-1 322
Sociala kostnader	-5 033	-3 950
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-28 533</b>	<b>-26 993</b>





**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	49 900 000	49 900 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Tillkommande utgifter, Snörasskydd	229 500	229 500
	<b>58 129 500</b>	<b>58 129 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning, cykelparkering	42 500	
	<b>42 500</b>	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 172 000</b>	<b>58 129 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 533 753	-3 112 360
Tillkommande utgifter	-13 144	-6 557
	<b>-3 546 897</b>	<b>-3 118 917</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-421 393	-421 393
Årets avskrivning snörasskydd	-6 557	-6 557
Årets avskrivning cykelparkering	-354	
	<b>-428 305</b>	<b>-427 950</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 975 202</b>	<b>-3 546 867</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 196 828</b>	<b>54 582 633</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	45 944 853	46 366 247
Mark	8 000 000	8 000 000
Snörasskydd	209 829	216 386
Cykelparkering	42 146	
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 912 000</b>	<b>37 171 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 600 000</i>	<i>31 385 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 312 000</i>	<i>5 786 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, laddstolpar 6st uttag	71 312	
	<b>71 312</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>71 312</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	4 754	
	<b>4 754</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>66 558</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	66 558	

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 312	31 072
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 246	46 306
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 103	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 584	64 503
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>107 244</b>	<b>141 881</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	2 253 480	2 736 569
Transaktionskonto, Swedbank	671 763	1 428 646
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 925 244</b>	<b>4 165 215</b>



## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 924 953	20 764 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-120 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 822 712	-6 440 471
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 042 241</b>	<b>14 204 482</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,34%	2023-04-25	7 162 241,00	0,00	60 000,00	7 102 241,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2023-04-30	6 440 471,00	0,00	1 720 000,00	4 720 471,00
SWEDBANK	1,41%	2025-04-25	7 162 241,00	0,00	60 000,00	7 102 241,00
<b>Summa</b>			<b>20 764 953,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 840 000,00</b>	<b>18 924 953,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 280 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 7 102 241 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 7 102 241 kr och 4 720 471 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 033	0
Upplupna räntekostnader	56 995	52 288
Upplupna driftskostnader	19 860	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 921
Upplupna elkostnader	14 038	8 599
Upplupna värmekostnader	22 655	23 046
Upplupna kostnader för renhållning	1 250	1 479
Upplupna revisionsarvoden	5 512	5 312
Upplupna styrelsearvoden	23 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 774	146 394
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>306 617</b>	<b>256 789</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Frösön den / - 2023



Hans Östman



Cecilia Edler



Pär-Åke Norin



Marcus Häggqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den / - 2023



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Boklok Fornborgens  
organisationsnummer 769624-2481

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Fornborgens för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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. 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 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 BRF Boklok Fornborgens för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

---

# BRF Boklok Fornborgen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Boklok Fornborgen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491502500

## Dokument

Årsredovisning 2022 Boklok Fornborgen  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-04-25 10:04:45 CEST (+0200) av Elia  
Johansson (EJ)  
Färdigställt 2023-04-27 09:29:06 CEST (+0200)

## Initierare

Elia Johansson (EJ)  
Riksbyggen  
elia.johansson@riksbyggen.se

## Signerande parter

Hans Östman (HÖ)  
hans.hooab@gmail.com



*Hans Östman*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS ÖSTMAN"  
Signerade 2023-04-25 11:03:08 CEST (+0200)

Cecilia Edler (CE)  
ceciliaedler851@gmail.com



*Cecilia Edler*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Cecilia Edler"  
Signerade 2023-04-25 16:47:34 CEST (+0200)

Marcus Häggqvist (MH)  
Marcus.Haggqvist@riksbyggen.se



*Marcus Häggqvist*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Marcus Häggqvist"

Johanna Eriksson (JE)  
joheriksson@deloitte.se



*Johanna Eriksson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA ERIKSSON"





# Verifikat

Transaktion 09222115557491502500

<i>Signerade 2023-04-26 11:25:00 CEST (+0200)</i>	<i>Signerade 2023-04-27 09:29:06 CEST (+0200)</i>
<p>Per-Åke Norin (PN) <i>parakenorin@gmail.com</i></p>  <p><u>Per-Åke Norin</u></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR-ÅKE NORIN"</i></p> <p><i>Signerade 2023-04-25 10:55:17 CEST (+0200)</i></p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

