

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf BoKlok Biodlaren  
Org nr: 769636-4954



Handwritten text, possibly a name or title, located in the upper left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a name or title, located in the upper right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the middle left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the middle right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower right quadrant of the page.



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Biodlaren 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-23.

Föreningen har sitt säte i Lilla Edets kommun.

Årets resultat jämfört med föregående år har ökat och uppgår till 114 tkr (fg år -131 tkr) tack vare lägre räntekostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 12,6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 172% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 931 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 045 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hanström 3:13 i Lilla Edets kommun. På fastigheten finns fyra radhuslängor med 19 lägenheter, elva parhus med 22 lägenheter samt fem flerbostadshus i två våningar med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020.

Fastigheternas adress är Biodlarvägen 1-65 i Lilla Edet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via försäkringsmäklare Bolander & Co.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	24
3 rum och kök	4
4 rum och kök	8
5 rum och kök	39
<b>Summa</b>	<b>77</b>

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12
Handikapplats	1

Total tomtarea	47 000 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 037 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	91 520 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 320 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 0kr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan utan gör avsättningar enligt ekonomisk plan med 280 000 kr per år.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor -Flexibump	19 075



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>
Cassandra Furberg	Ordförande	2024
Rebecca Sagamor	Sekreterare	T o m 2022-11-24
Linda Bergstrand	Vice ordförande	2023
Ernes Dedic	Ledamot	2023
Bengt Sutinen	Ledamot	2024
Tommy Sörensen	Ledamot	Fr o m 2022-11-24 t o m 2023
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Gillgren	Suppleant	Fr o m 2022-11-24 t o m 2023
Linda Noreen	Suppleant	2024
Mattias Söderholm	Suppleant	T o m 2022-11-24

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB		
Boel Hansson		
Huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Gillgren	T o m 2022-11-24
Donya Daneshmand Abbaszadeh	T o m nov 2022
Emil Stiernman	T o m nov 2022
Rebecka Javerud	T o m nov 2022
Tommy Sörensen	T o m 2022-11-24

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat 4 st laddboxar med dubbla uttag för uthyrning via Yokk Solar som tjänsteleverantör. Föreningen har även ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket för installation och fått beviljat 50% av investeringskostnaden och max 15 000kr per laddbox. Utbetalningen av bidrag kommer ske under 2023.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 548 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 408	4 382	2 075	0
Resultat efter finansiella poster	114	-131	-108	0
Balansomslutning	216 695	216 851	217 743	66 762
Soliditet %	59	59	58	6
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommade verksamhetsår	12,6	7	0	0
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommade verksamhetsår	210	172	254	2 754
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	548	544	549	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	174	174	24	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	129	179	20	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 578	12 663	12 805	8 882

**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 i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 430 000	280 000	-388 459	-130 765
Disposition enl. årsstämmobeslut			-130 765	130 765
Reservering underhållsfond		280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 075	19 075	
Årets resultat				114 017
<b>Vid årets slut</b>	<b>127 430 000</b>	<b>540 925</b>	<b>-780 149</b>	<b>114 017</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-519 225
Årets resultat	114 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 075
<b>Summa</b>	<b>-666 132</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 666 132**

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	4 408 272	4 381 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 569	80 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 434 841</b>	<b>4 461 631</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 221 268	-1 223 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 475	-156 086
Personalkostnader	Not 6	-118 670	-32 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 656	-1 921 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 435 069</b>	<b>-3 333 146</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>999 772</b>	<b>1 128 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 066	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-906 821	-1 259 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-885 755</b>	<b>-1 259 249</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>114 017</b>	<b>-130 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>114 017</b>	<b>-130 765</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 8	212 602 775	214 523 831
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	134 400	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 737 175</b>	<b>214 523 831</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 737 175</b>	<b>214 523 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	8 731
Övriga fordringar	Not 10	36 090	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 480	71 790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 570</b>	<b>80 611</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 844 103	2 246 599
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 844 103</b>	<b>2 246 599</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 957 673</b>	<b>2 327 210</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>216 694 848</b>	<b>216 851 041</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	127 430 000	127 430 000	
Fond för yttre underhåll	540 925	280 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>127 970 925</b>	<b>127 710 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-780 150	-388 459	
Årets resultat	114 017	-130 765	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-666 132</b>	<b>-519 225</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>127 304 793</b>	<b>127 190 775</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	58 206 658	58 606 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 206 658</b>	<b>58 606 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 303 335	30 503 486
Leverantörsskulder		35 839	55 110
Övriga skulder		10 930	-1 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	833 293	496 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 183 397</b>	<b>31 053 906</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>216 694 848</b>	<b>216 851 041</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	100
Installationer på egen fastighet -laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 855 798	3 826 419
Hyror, p-platser	23 400	23 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 862	-2 850
Vattnavgifter	310 800	309 589
Elavgifter	227 136	225 114
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 408 272</b>	<b>4 381 522</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ersättningar	25 271	50 575
Fakturerade kostnader	0	815
Övriga rörelseintäkter	1 298	28 719
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>26 569</b>	<b>80 109</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-19 075	0
Reparationer	0	-116 878
Försäkringspremier	-146 961	-87 712
Kabel- och digital-TV / OurLiving BRF abonnemang	-7 219	0
Bevakningskostnader	-14 461	-2 205
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 736
Snö- och halkbekämpning	-66 262	-121 188
Förbrukningsinventarier	-15 039	-19 019
Vatten	-331 879	-444 931
Fastighetsel	-468 890	-319 521
Sophantering och återvinning	-75 556	-75 527
Förvaltningsarvode drift	-75 926	-34 088
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 221 268</b>	<b>-1 223 804</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-105 840	-77 825
Lokalkostnader	-1 600	-1 200
Arvode, yrkesrevisor	-19 356	-20 954
Övriga förvaltningskostnader	-8 331	-9 484
Kreditupplysningar	-2 277	-881
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 567	-37 357
Kontorsmateriel	0	-770
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 940
Bankkostnader	-2 505	-675
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-164 475</b>	<b>-156 086</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-59 100	-24 306
Sammanträdesarvoden	-31 200	0
Sociala kostnader	-28 370	-7 894
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-118 670</b>	<b>-32 200</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 921 056	-1 921 056
Avskrivning Installationer	-9 600	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 930 656</b>	<b>-1 921 056</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	192 105 625	192 105 625
Mark	26 270 000	26 270 000
	<b>218 375 625</b>	<b>218 375 625</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>218 375 625</b>	<b>218 375 625</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-3 851 794	-1 930 738
	<b>-3 851 794</b>	<b>-1 930 738</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 921 056	-1 921 056
	<b>-1 921 056</b>	<b>-1 921 056</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 772 850</b>	<b>-3 851 794</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>212 602 775</b>	<b>214 523 831</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	186 332 775	188 253 831
Mark	26 270 000	26 270 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	38 760 000	31 760 000
Småhus	52 560 000	52 560 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>91 520 000</b>	<b>84 320 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>79 346 000</i>	<i>72 146 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 174 000</i>	<i>12 174 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer på egen fastighet -laddboxar	144 000	0
	<b>144 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	-9 600	0
	<b>-9 600</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	-9 600	0
	<b>-9 600</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 600</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>134 400</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	134 400	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	90	90
Momsfordran	36 000	0
	<b>36 090</b>	<b>90</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 368	43 856
Förutbetalda driftkostnader	2 393	2 306
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 460	25 628
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 219	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 040	0
	<b>77 480</b>	<b>71 790</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	88 509 993	89 109 846
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 005	- 800 154
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 303 330	-29 703 332
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>58 206 658</b>	<b>58 606 360</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,39%	2021-12-30	29 703 332,00	-29 436 664,00	200 001,00	66 667,00
DANSKE BANK	1,20%	2023-10-31	29 703 332,00	0,00	200 001,00	29 503 331,00
DANSKE BANK	3,74%	2024-01-03	0,00	29 436 664,00	0,00	29 436 664,00
DANSKE BANK	1,45%	2025-10-31	29 703 332,00	0,00	200 001,00	29 503 331,00
<b>Summa</b>			<b>89 109 996,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600 003,00</b>	<b>88 509 993,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen kommer amortera 800 tkr per år enligt ordinarie amorteringsplan. Nästa år kommer föreningen att amortera 1Mkr pga att amortering för sista kvartalet 2022 har blivit betald i januari 2023, därför redovisar vi 1 Mkr som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån (Danske bank) på 29 303 tkr som ska omsättas nästa räkenskaps år. Resterande skuld på 85 310 tkr förfaller 4 år efter balansdagen.

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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 141	0
Upplupna räntekostnader	231 627	1 196
Upplupna driftskostnader	46 731	19 900
Upplupna elkostnader	116 853	77 320
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	29 100	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 141	363 320
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>833 293</b>	<b>496 736</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	90 111 000	90 111 000





## Styrelsens underskrifter

Uddevalla, \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Cassandra Furberg

\_\_\_\_\_  
Ernes Dedic

\_\_\_\_\_  
Linda Bergstrand

\_\_\_\_\_  
Tommy Sörensen

\_\_\_\_\_  
Bengt Sutinen

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



---

# Brf BoKlok Biodlaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf BoKlok Biodlaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 09222115557493225876

## Dokument

### Årsredovisning BRF BoKlok Biodlaren 2022

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-05-23 11:39:35 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)

Färdigställt 2023-05-24 17:20:01 CEST (+0200)

## Initierare

### Mirela Sajdovic (MS)

Riksbyggen

mirela.sajdovic@riksbyggen.se

+46702739942

## Signerande parter

### Bengt Sutinen (BS)

Identifierad med svenskt BankID som "Bengt Sutinen"  
bsutinen3@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt Sutinen"

Signerade 2023-05-24 13:19:50 CEST (+0200)

### Cassandra Furberg (CF)

cassandra\_furberg@hotmail.com  
+46707473787



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Cassandra Nathalié Furberg"

Signerade 2023-05-23 13:13:00 CEST (+0200)

### Ernes Dedic (ED)

ernesdedic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ERNES DEDIC"

Signerade 2023-05-23 13:13:43 CEST (+0200)

### Linda Bergstrand (LB)

lbergstrand77@gmail.com  
+46739852544



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINDA BERGSTRAND"

Signerade 2023-05-23 16:53:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493225876

**Tommy Sörensen (TS)**

sorensen.tommy@hotmail.com

+46738155015



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"TOMMY SÖRENSEN"*

*Signerade 2023-05-23 13:56:13 CEST (+0200)*

**Boel Hansson (BH)**

Boel.hansson@se.gt.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"BOEL HELENE ELINOR HANSSON"*

*Signerade 2023-05-24 17:20:01 CEST (+0200)*

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>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Biodlaren

Org.nr. 769636 - 4954

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Biodlaren för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Boklok Biodlarens 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Styrelsen 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

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 Brf Boklok Biodlaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Boklok Biodlaren 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.05.2023 17:19

SENT BY OWNER:  
Felicia Sonesson · 22.05.2023 16:35

DOCUMENT ID:  
HJewRplFSh

ENVELOPE ID:  
SJD06xYr2-HJewRplFSh

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Boklok Biodlaren 2022-01-01–2022-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	24.05.2023 17:19 24.05.2023 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 88.131.44.131

\* 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



PDF  
PAdES  
sealed