

Årsredovisning 2023

Brf BoKlok Ekedalen

769635-3668



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16



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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KV. ANGERED 125.4	2019	Angered

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 124 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Weber	Ordförande
John Sandgren	Ordförande
Elvir Culum	Styrelseledamot
Ivan Kostic	Styrelseledamot
Tung Nguyen	Styrelseledamot
Cristian Luis Molina Arriagada	Suppleant
Karin Diep	Suppleant
Rubel Syed	Suppleant
Shivan Abdullah	Suppleant

Valberedning

Fikret Numanelli
Robert Aram Bendej

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighet Ekeberget, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar KB Förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I Oktober höjdes hyrorna med 10 %.

Omsättit 2 lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Sagt upp Trädgårdstjänst I Göteborg AB både sommar och vinter tjänster och skrivit ett nytt kontrakt med IMB vinter.

Styrelsen har beviljat 5 överlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 357 021	3 218 714	3 112 100	3 040 124
Resultat efter fin. poster	-410 659	-100 995	182 602	69 667
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	494 880	371 160	-	-
Taxeringsvärde	82 200 000	82 200 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 672	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 672	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	180	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	114	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,80	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Anledningar:

- Inga höjda avgifter förrän hösten 2023
- Inflation på världsekonomin
- Omskrivning av 2 (av 3) lån som gav höjda räntor.
- Avskrivningar

Åtgärder:

- +Ytterligare höjning av avgifter på våren 2024, med avvägning mot eventuella räntor när nästa omskrivning av lånen ska ske
- +En undersökning av utgifterna för att kunna avskriva onödiga tjänster/utgifter och omarbete andra till lägre kostnader

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	106 860 000	-	-	106 860 000
Fond, yttre underhåll	371 160	-	123 720	494 880
Balanserat resultat	-12 242	-100 994	-123 718	-236 954
Årets resultat	-100 994	100 994	-410 659	-410 659
Eget kapital	107 117 924	0	-410 657	106 707 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-236 954
Årets resultat	-410 659
Totalt	-647 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 720
Balanseras i ny räkning	-771 333
	-647 613

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

TK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 357 021	3 218 637
Övriga rörelseintäkter	3	65 825	3 142
Summa rörelseintäkter		3 422 846	3 221 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 162 879	-1 188 970
Övriga externa kostnader	8	-165 135	-121 599
Personalkostnader	9	-130 135	-125 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 154 024	-1 133 180
Summa rörelsekostnader		-2 612 173	-2 568 885
RÖRELSERESULTAT		810 673	652 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		171	3 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 221 503	-756 949
Summa finansiella poster		-1 221 332	-753 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-410 659	-100 995
ÅRETS RESULTAT		-410 659	-100 995

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	155 300 306	156 433 490
Maskiner och inventarier	12	187 556	0
Pågående projekt		0	416 792
Summa materiella anläggningstillgångar		155 487 862	156 850 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 487 862	156 850 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 126	22 115
Övriga fordringar	13	0	41 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 669	141 801
Summa kortfristiga fordringar		104 795	205 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 113 309	3 239 811
Summa kassa och bank		4 113 309	3 239 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 218 104	3 445 284
SUMMA TILLGÅNGAR		159 705 966	160 295 566

JK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 860 000	106 860 000
Fond för yttre underhåll		494 880	371 160
Summa bundet eget kapital		107 354 880	107 231 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-236 954	-12 242
Årets resultat		-410 659	-100 994
Summa fritt eget kapital		-647 613	-113 236
SUMMA EGET KAPITAL		106 707 267	107 117 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	24 621 325
Summa långfristiga skulder		0	24 621 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		52 257 534	27 990 249
Leverantörsskulder		87 089	137 162
Övriga kortfristiga skulder		0	17 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	654 076	411 883
Summa kortfristiga skulder		52 998 699	28 556 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 705 966	160 295 566



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	810 673	652 894
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 154 024	1 133 180
	1 964 697	1 786 074
Erhållen ränta	171	3 060
Erlagd ränta	-1 126 898	-685 963
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	837 970	1 103 171
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 679	-86 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 492	-166 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 019 141	849 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	208 396	-416 792
Kassaflöde från investeringsverksamheten	208 396	-416 792
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-354 040	-267 292
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-354 040	-267 292
ÅRETS KASSAFLÖDE	873 497	165 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 239 811	3 074 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 113 309	3 239 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen 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 bredband, vatten och värme.

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	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 975 709	2 898 398
Hysesintäkter, p-platser	216 800	226 025
Kabel-TV/Bredband	134 481	113 685
Intäktsreduktion	0	-19 471
El	1 848	0
Övriga intäkter	28 183	0
Summa	3 357 021	3 218 637

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	77
Statligt bidrag	0	-5 400
Elprisstöd	14 664	0
Övriga intäkter	48 794	0
Erhållna skadestånd	0	8 465
Övriga rörelseintäkter	2 369	0
Summa	65 825	3 142

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	115 493	11 621
Städning	77 541	80 682
Trädgårdsarbete	0	57 500
Övrigt	52 545	0
Snöskottning	19 225	19 275
Summa	264 804	169 078

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	15 059
Dörrar och lås/porttele	1 658	15 480
Övriga gemensamma utrymmen	10 376	0
Försäkringsärende/vattenskada	7 575	0
Summa	19 609	30 539



NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45 420	44 037
Uppvärmning	279 893	260 738
Vatten	143 068	224 584
Sophämtning	149 114	158 653
Summa	617 495	688 012

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 145	60 769
Bredband	134 640	0
Samfällighet	64 186	240 572
Summa	260 971	301 341

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 616	0
Övriga förvaltningskostnader	50 775	49 947
Revisionsarvoden	27 750	13 125
Ekonomisk förvaltning	84 995	58 527
Summa	165 135	121 599

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	80 000
Sociala avgifter	30 135	45 136
Summa	130 135	125 136

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 219 664	756 938
Övriga räntekostnader	1 839	11
Summa	1 221 503	756 949

JK

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 218 000	160 218 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 218 000	160 218 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 784 510	-2 651 330
Årets avskrivning	-1 133 184	-1 133 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 917 694	-3 784 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 300 306	156 433 490
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 900 000</i>	<i>46 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	82 200 000	82 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	208 396	0
Utgående anskaffningsvärde	208 396	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-20 840	0
Utgående avskrivning	-20 840	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	187 556	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	41 557
Summa	0	41 557

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 603	141 801
Försäkringspremier	11 653	0
Bredband	35 850	0
Förvaltning	16 563	0
Summa	79 669	141 801

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-08-19	4,30 %	24 556 850	24 710 425
Nordea	2024-08-21	1,20 %	24 621 325	24 710 425
Nordea	2024-08-16	4,60 %	3 079 359	3 168 451
Summa			52 257 534	52 589 301
Varav kortfristig del			52 257 534	27 990 249

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 921 074 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	3 678	0
Uppvärmning	38 981	0
Vatten	26 351	0
Löner	80 000	0
Sociala avgifter	25 000	0
Utgiftsräntor	165 591	70 986
Förutbetalda avgifter/hyror	295 475	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	340 897
Beräknat revisionsarvode	19 000	0
Summa	654 076	411 883

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 458 000	53 458 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjts med 8% från och med 1 april 2024.

74

Underskrifter

Ångered, 2024-04-30

Ort och datum

Maria Weber

Maria Weber
Ordförande

John Sandgren

John Sandgren
Ordförande

Cristian Luis Molina Arriagada

Cristian Luis Molina Arriagada
Suppleant undertecknar i egenskap av suppleant

Ivan Kostic

Ivan Kostic
Styrelseledamot

Tung Nguyen

Tung Nguyen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02

Jens Forneng

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ekedalen
Org.nr 769635-3668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 Brf BoKlok Ekedalen för räkenskapsåret 2023 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 *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 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.

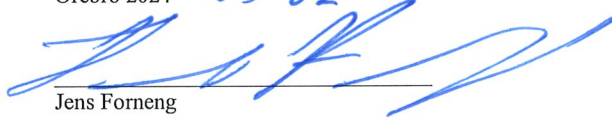
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Örebro 2024 - 05-02



Jens Forneng
Auktoriserad revisor