

# BRF BOKLOK TRIANGELPARKEN ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

# Årsredovisning

för

## Brf BoKlok Triangelparken

Org.nr 769637-4938

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

### Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

# Förvaltningsberättelse 2023

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-08-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-05-06.

Föreningen har sitt säte i Tierp kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken används som komplement till bostadslägenheten.

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

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el till de boende.

### Fastigheten

Föreningen bildades 2019 för att uppföra 32 bostadslägenheter fördelat på två huskroppar i Tierps kommun. Den 1 februari 2021 övertog föreningen den ekonomiska driften från BoKlok Housing, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tierp 1:122, Tierps kommun.

Byggnaderna har värdeår 2020. Byggnaderna består av två flerbostadshus i 4 våningar med gatadress Tegelbruksgatan 120-122, 815 36 Tierp.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

16 st	2 rum och kök	880 kvm
8 st	3 rum och kök	576 kvm
8 st	4 rum och kök	<u>680 kvm</u>
Total bostadsyta uppgår till		2 136 kvm

Föreningen har 32 parkeringsplatser på egen mark som hyrs ut till medlemmar samt två handikappplatser.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Bolander & Co.

I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

### Styrelse för tiden 1 jan - 24 maj

Christer Borg	Ledamot, ordförande
Kjell Borgman	Ledamot
Pernilla Jansdotter	Ledamot
Annette Käll	Suppleant
Anette Olsson	Suppleant

### Styrelse för tiden 24 maj - 31 dec

Christer Borg	Ledamot, ordförande
Kjell Borgman	Ledamot
Annette Käll	Ledamot
Pernilla Jansdotter	Suppleant
Anette Olsson	Suppleant

Christer Borg har avgått som ledamot och ordförande 2024-02-15.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

## Revisor

Peter Lindqvist, revisor

Borev Revision AB

## Valberedning

Zebastian Birkehorn

Martin Westin

## Firmatecknare

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

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Tierp Boservice AB för fastighetsskötsel och vinterskötsel
- Kone AB för service av hissar
- Kiwa Sweden AB för hissbeiktningar
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Vattenfall för elnät och elhandel
- Tierps Fjärrvärme AB för fjärrvärme
- Tierp Energi & Miljö AB för vatten, hushållsavfall och källsortering
- Lund Science Acrimet AB för mätavtal
- Trygg-Hansa för fastighetsförsäkring
- Recover för saneringsavtal

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

### Verksamheten under 2023

- 1 laddstolpe har monterats enligt plan men inte gjorts driftklar, vilket kommer att göras när första laddmöjligheten efterfrågas.
- Stora arbetsinsatser har fordrats till de restpunkter som framkom under 2-årsbesiktningen, samt övriga felanmälningar som tillkommit under året. Nämnas kan, att vi i sista veckan på året så hade vi för första gången alla fönster sprickfria i föreningen.
- Ett allmänt informationsmöte sk. "trappmöte" genomförde vi i anslutning till advent i Hus B med kaffe, glögg och pepparkakor. Ett 20-tal medlemmar var närvarande.
- Styrelsen har löpande följt kostnadsutvecklingen för att hålla kostnadsmassan så låg som det varit möjligt.
- Kostnaden för vinterhanteringen 2023-2024 har varit ekonomiskt ansträngande för föreningen.

### **Verksamheten under kommande år**

- Sondering efter en ny ordförande.
- Styrelsen fortsätter noga att följa den ekonomiska utvecklingen för att hålla kostnaderna nere, samt försöka få till en ekonomisk "buffert" som är passande för vår storlek av bostadsrättsförening.
- Fortsatt hantering av felanmälningar mot BoKlok.
- Fr.o.m 2024 har vi 1 st lån/år som ska skrivas om. Totalt 3 lån. Detta medför en höjning av räntekostnader

### **Avsättning till underhåll**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen.

Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea för förening hus eller enligt underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2021. Denna uppdaterades senast år 2023.

Föreningen har under året amorterat 284 352 kr (1 %) av föreningens ingående skuld 2023.

### **Avgiftsändringar**

Årsavgifterna höjdes med 7% den 1 januari 2023.

Årsavgifterna höjs med 2% den 1 januari 2024 och med ytterligare 5% den 1 april 2024.

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av el i efterskott 1 ggr/kvartal.

Föreningen införskaffar filter till ventilationen i lägenheterna, kostnaden debiteras per månad till varje lägen via vanliga avin.

### **Årets resultat, upplysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes under 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjningar under år 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

## **Medlemsinformation**

Under 2023 har 3 överlåtelser skett.

Vid ingången av 2023 hade föreningen 43 medlemmar och 43 medlemmar vid utgången av 2023.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	742	692	680
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	806		
Nettoomsättning (tkr)	1 794	1 656	1 478
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	-144	-44
Balansomslutning (tkr)	74 332	74 620	75 012
Soliditet	62%	62%	62%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	12 913	13 046	13 179
Skuldsättning (kr/kvm)	12 913		
Sparande (kr/kvm)	294		
Energikostnad (kr/kvm)	213		
Energikostnad netto (kr/kvm)	154		
Årsavgifternas del av total intäkt	93,6%		
Räntekänslighet	17,4%	19%	21%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	16,0%		

Förklaring till flersårsöversikten finns i not 1, sid 9-10

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 640 000	111 030	-140 283	-143 577
Disp. av 2022 års resultat		98 040	-241 617	143 577
Årets resultat				-38 614
Belopp vid årets utgång	46 640 000	209 070	-381 900	-38 614

## Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-381 900
Årets resultat	-38 614
	<u>-420 514</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	100 100
lanspråkats från reparationsfond	0
i ny räkning överförs	-520 614
	<u>-420 514</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

## RESULTATRÄKNING

	2023-01-01		2022-01-01
	2023-12-31	Not	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1 794 260	2	1 665 684
Övriga rörelseintäkter	44 362	3	317
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 838 622</b>		<b>1 666 001</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	-772 315	4	-689 019
Övriga externa kostnader	-94 345	5	-95 598
Personalkostnader	-72 767	6	-80 101
Avskrivningar	-650 738	7	-650 738
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 590 165</b>		<b>-1 515 456</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>248 457</b>		<b>150 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8 105		13
Räntekostnader	-295 176		-294 135
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-287 071</b>		<b>-294 122</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-38 614</b>		<b>-143 577</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	73 075 804	7	73 726 542
Inventarier och installationer	34 508	8	0
<b>Summa materiella anl.tillgångar</b>	<b>73 110 312</b>		<b>73 726 542</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>73 110 312</b>		<b>73 726 542</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	14 829	9	13 323
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	90 843	10	105 798
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>105 672</b>		<b>119 121</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>1 116 177</b>		<b>774 480</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 221 849</b>		<b>893 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>74 332 161</b>		<b>74 620 143</b>



## BALANSRÄKNING, FORTS

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	46 640 000		46 640 000
Yttre reparationsfond	209 070		111 030
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 849 070</b>		<b>46 751 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-381 900		-140 283
Årets resultat	-38 614		-143 577
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-420 514</b>		<b>-283 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>46 428 556</b>		<b>46 467 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18 198 712	11	27 581 944
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 198 712</b>		<b>27 581 944</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9 383 232	11	284 352
Leverantörsskulder	126 852		68 074
Egna skatteskulder	0		0
Övriga kortfristiga skulder	37 697		9 883
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	157 112	12	208 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 704 893</b>		<b>571 029</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>74 332 161</b>		<b>74 620 143</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-38 614	-143 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	650 738	650 738
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>612 124</b>	<b>507 161</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	13 448	79 398
Förändring av kortfristiga skulder	34 984	35 894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>660 556</b>	<b>622 453</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-34 508	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 508</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-284 352	-284 352
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-284 352</b>	<b>-284 352</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>341 696</b>	<b>338 101</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	774 480	436 379
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 116 176</b>	<b>774 480</b>

## NOTER

### NOT NR 1

#### Redovisningsprinciper

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad: 100 år från 2021 Laddstationer: 10 år från 2024

#### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Årsavgifter kommer inte tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Förklaring flerårsöversikt*

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el och filter.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el och filter.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el och filter.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Förklaring flerårsöversikt, forts.*

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (enligt taxeringsbesked).

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (enligt taxeringsbesked).

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens int: (125 812 kr) genom total yta (enligt taxeringsbesked).

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el och filterintäkter. Total intäkt inkluderar elstöd och kompensation från Vattenfall.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 17,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive el och filterintäkter.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 16 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive el och filterintäkter.

**NOT NR 2**

	<b>Nettoomsättning</b>	
	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 585 248	1 478 389
Årsavgifter, el	125 812	103 720
Årsavgifter, filter	9 600	9 575
Hysesintäkt, parkering	73 600	74 000
<b>SUMMA</b>	<b>1 794 260</b>	<b>1 665 684</b>

I årsavgiften ingår vatten och värme.

**NOT NR 3**

	<b>Övriga intäkter</b>	
	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Påminnelseavgift	360	300
Övriga intäkter	22	17
Elstöd	42 173	0
Vattenfall, kompensation	1 807	0
<b>SUMMA</b>	<b>44 362</b>	<b>317</b>

**NOT NR 4**

**Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	46 250	34 688
Fastighetsskötsel, övr	117 589	72 945
Städ	0	0
Obligatoriska besiktningar	18 750	0
Hissar	14 946	10 650
Reparationer	12 387	19 070
Serviceavtal	12 850	12 412
Underhåll	15 393	25 172
El	155 172	183 750
Värme	185 690	153 930
Vatten	114 607	102 088
Sophämtning	39 702	36 470
Försäkring	38 979	37 844
Fastighetsavgift/-skatt	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>772 315</b>	<b>689 019</b>

**NOT NR 5**

**Övriga externa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	0	1 495
Arvode ekonomisk förvaltning	47 344	45 092
Revisionsarvode	15 713	14 550
Övriga förvaltningskostnader	31 288	34 461
Konsultarvode	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>94 345</b>	<b>95 598</b>

**NOT NR 6**

**Personalkostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	45 000	40 000
Övriga arvoden	15 100	26 000
Sociala avgifter	12 667	14 101
<b>SUMMA</b>	<b>72 767</b>	<b>80 101</b>

## NOT NR 7

### Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	74 973 790	74 973 790
Anskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 973 790	74 973 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 247 248	-596 510
Årets avskrivningar	-650 738	-650 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 897 986	-1 247 248
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 075 804</b>	<b>73 726 542</b>
Varav byggnader	63 175 804	63 826 542
Varav mark	9 900 000	9 900 000
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>73 075 804</b>	<b>73 726 542</b>

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2020. Fastigheter med värdeår 2018 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2035.

	2023	2022
<b>Taxeringsvärde Tierp 1:122</b>	<b>30 738 000</b>	<b>30 738 000</b>
Byggnadsvärde	27 000 000	27 000 000
Markvärde	3 738 000	3 738 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>30 738 000</b>	<b>30 738 000</b>

### Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	30 738 000	30 738 000
Lokaler	0	0

## NOT NR 8

### Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Anskaffning under året	34 508	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 508	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 508</b>	<b>0</b>

### Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och avgiftsfordringar	11 210	0
Skattekonto	3 619	13 323
<b>SUMMA</b>	<b>14 829</b>	<b>13 323</b>

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

<b>NOT NR 10</b>	<b>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	33 288	32 321
Lund Science (mätavgift)	10 232	9 439
Planima underhållsplan	3 094	3 094
Bostadsrätterna	5 170	5 170
Tierp Boservice	11 562	11 563
Mediator	17 397	0
Ber upplupen elintäkt	10 100	44 211
<b>SUMMA</b>	<b>90 843</b>	<b>105 798</b>

<b>NOT NR 11</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>		
	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
SBAB	2024.01.10	0,87%	9 193 660
SBAB	2025.02.12	1,33%	9 193 660
SBAB	2026.01.12	0,99%	9 194 624
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>27 581 944</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-9 193 660
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-189 572
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>9 383 232</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>18 198 712</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			26 160 184

<b>NOT NR 12</b>	<b>Uppl. kostn./förutb.intäkter</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	0
Förskottbetalda hyror och avgifter	141 412	171 817
Uppl revisionsarvoden	15 700	14 700
Övriga upplupna kostnader	0	22 203
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>157 112</b>	<b>208 720</b>

<b>NOT NR 13</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 435 000	28 435 000

**NOT NR 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

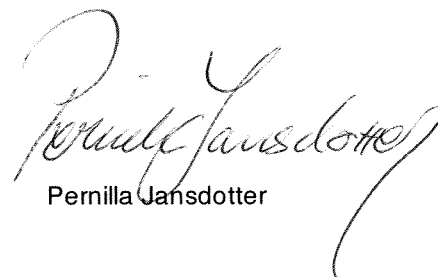
Tierp 2024 - 03-27

Annette Käll

Annette Käll



Kjell Borgman



Pernilla Jansdotter

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den

5/4 - 2024.



Peter Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB

Vishningsexemplar



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Triangelparken, org.nr 769637-4938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Triangelparken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Triangelparken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Uppsala den 5 april 2024

  
Peter Lindqvist  
Revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.