

# Bostadsrättsföreningen

## Boklok Älvbacken

Org.nr: 769630-0461

### Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Älvbacken, organisationsnummer 769630-0461, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Ale Kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015-05-08

Ekonomisk plan registrerades år 2016-02-03

Föreningens stadgar registrerades år 2015-05-08

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Samfällighetsförening

Föreningen har del i Älvornas Vägs samfällighetsförening. Samfälligheten avser gemensam Kvartersgata, parkering, sophus, stolpbelysning och grönområden i närområdet. Föreningens andel är 30% av samfälligheten.

### Styrelse

Ordförande	Eddie Glans
Ledamot	Andreas Höijer
Ledamot	Mikael Sundin
Ledamot	Jonas Bergqvist
Suppleant	Susanna Linnea Gustafsson
Suppleant	Irina Kurochkina

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen

### Revisor

Extern	Jens Forneng
	LR revision & redovisning örebro/vingåker

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Åsa Pileholm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21 .

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
LR revision	Revisor

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ale Utby 20:46 Ale kommun

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m<sup>2</sup>): 3 240

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	30
<b>Summa</b>	<b>30</b>

Totalt antal bostadslägenheter: 30

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-04-26

Underhållsplanens tidshorisont: 10

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fasadmålning	2023	Samtliga fastigheter har fasadmålats

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning för 3.5 mkr har genomförts under räkenskapsåret och påverkar föreningens resultat negativt under året. En avgiftshöjning med 10% har genomfört under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att  
2  
bostadsrätter har överlåtits.  
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.

**53** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<b>Föreningen kr</b>				
Nettoomsättning, tkr	1 801	1 700	1 671	1 614
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 729	- 74	36	- 27
Soliditet <sup>1</sup> , %	60	64	63	63
Räntekänslighet	20	20		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	
<b>Bostadsrätten kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	555	525	516	498
Skuldsättning / kvm totalyta	11 045	10 384	10 490	10 596
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 045	10 384	10 490	10 596
Energikostnad / kvm	6	6		
Sparande / kvm	218	221		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 050 000	665 800	- 246 384	- 74 211	59 395 205
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		97 200	-97 200		0
Balanseras i ny räkning			- 74 211	74 211	0
Årets resultat				- 3 729 254	- 3 729 254
Belopp vid årets utgång	59 050 000	763 000	- 417 795	- 3 729 254	55 665 951

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 417 794
Årets resultat	- 3 729 254
<b>Totalt</b>	<b>- 4 147 048</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	97 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 763 000
Balanseras i ny räkning	- 3 481 248
<b>Totalt</b>	<b>- 4 147 048</b>

## Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar under räkenskapsåret 2023 ett negativt resultat till följd av större underhåll under räkenskapsåret samt ökade räntekostnader. Höjning av avgifterna med 10% från juni 2023. Kommer genomföra ytterligare höjningar 2024 om kostnadsläget kräver det.

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 800 615	1 700 279
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 800 615</b>	<b>1 700 279</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-3 772 944	-280 204
Administration och förvaltning	4	-81 673	-267 132
Personalkostnader	5	-110 064	-132 048
Avskrivningar		-790 900	-790 900
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 755 581</b>	<b>-1 470 284</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 954 966</b>	<b>229 995</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 288	-304 206
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-774 288</b>	<b>-304 206</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 729 254</b>	<b>-74 211</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 729 254</b>	<b>-74 211</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 729 254</b>	<b>-74 211</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark	7	90 721 884	91 512 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 721 884</b>	<b>91 512 784</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>90 721 884</b>	<b>91 512 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		413	312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 008	67 473
Kundfordringar		333 547	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>466 968</b>	<b>67 785</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		963 129	1 658 712
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>963 129</b>	<b>1 658 712</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 430 097</b>	<b>1 726 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 151 981</b>	<b>93 239 281</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		59 050 000	59 050 000
Fond för yttre underhåll		763 000	665 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 813 000</b>	<b>59 715 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-417 794	-246 384
Årets resultat		-3 729 254	-74 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 147 048</b>	<b>-320 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 665 952</b>	<b>59 395 205</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 928 776	14 844 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 928 776</b>	<b>14 844 312</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>5 928 776</b>	<b>14 844 312</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 855 820	18 800 528
Leverantörsskulder		126 526	111 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 907	87 242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 557 253</b>	<b>18 999 764</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>30 557 253</b>	<b>18 999 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 151 981</b>	<b>93 239 281</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		-2 954 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		790 900
<b>Summa</b>		<b>-2 164 066</b>
Erlagd ränta		-774 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 938 354</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-399 183
Ökning av rörelseskulder		502 197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 835 340</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån		2 500 000
Amortering av låneskuld		-360 244
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 139 756</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-695 584</b>
Likvida medel vid årets början		1 658 712
Likvida medel vid årets slut		963 129

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

#### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

1 799 040 1 700 111

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

1 575 0

Övriga intäkter

0 169

1 575 169

### Totalt nettoomsättning

1 800 615 1 700 280

I årsavgiften ingår vatten.

## Not 3. Operativ drift och underhåll

### Taxebundna kostnader

Vatten och avlopp

19 752 21 010

Sophämtning

6 652 0

26 404 21 010

### Köpta tjänster

Övriga köpta tjänster

0 14 069

### Övriga driftkostnader

Försäkring

48 294 49 843

Samfällighetskostnader

133 488 133 488

181 782 183 331

### Reparationer

Reparationer

13 899 14 669

### Underhåll

Underhåll

3 550 859 47 125

### Totalt operativ drift och underhåll

3 772 944 280 204

## Not 4. Administration och förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

35 000 0

Extra ekonomisk förvaltning

1 969 0

36 969 0

### Revision

Revisionsarvode

14 125 12 688

### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

922 0

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

289 0

Konsultarvode

16 125 0

Bankkostnader

9 835 6 624

Övriga kostnader

3 409 247 820

29 657 254 444

### Totalt administration och förvaltning

81 673 267 132

## Not 5. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode 83 750 100 478

### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader 26 314 31 570

**Totalt personalkostnader 110 064 132 048**

## Not 6. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 37 440 000 37 440 000

**Summa: 37 440 000 37 440 000**

## Not 7. Byggnader och mark

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden 96 390 000 96 390 000

**Utgående anskaffningsvärden 96 390 000 96 390 000**

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar - 4 877 216 - 4 086 316

Årets avskrivningar - 790 900 - 790 900

**Utgående avskrivningar -5 668 116 -4 877 216**

**Utgående redovisat värde 90 721 884 91 512 784**

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader 55 000 000 55 000 000

Taxeringsvärde mark 8 800 000 8 800 000

**63 800 000 63 800 000**

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 59010	2024-05-22	4,683 %	11 716 236	0
Nordea 69377	2024-09-20	4,81 %	9 224 048	0
Nordea 28455	2024-10-16	1,173 %	8 628 736	8 647 488
Nordea 40391	2025-10-15	0,95 %	6 215 576	6 502 376
Nordea 28226	2023-09-20	0,74 %	0	9 247 488
Nordea 03678	2023-11-21	3,0 %	0	9 247 488
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>35 784 596</b>	<b>33 644 840</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-29 855 820	-14 844 312
			<b>5 928 776</b>	<b>18 800 528</b>

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Eddie Glans  
Ordförande

---

Andreas Höijer  
Ledamot

---

Mikael Sundin  
Ledamot

---

Jonas Bergqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

LR revision & redovisning örebro/vingåker

---

Jens Forneng  
Auktoriserad Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 09:50

SENT BY OWNER:

Jonathan · 17.04.2024 17:08

DOCUMENT ID:

S1xgkLvpxC

ENVELOPE ID:

rJg1UDpIC-S1xgkLvpxC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Boklok Älvbacken.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>EDDIE GLANS</b> eddie.glans@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 18:48 17.04.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/15) IP: 2.70.49.72
<b>JONAS BERGQVIST</b> jonas.bergqvist@ale.se	Signed Authenticated	17.04.2024 20:00 17.04.2024 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/02) IP: 81.226.60.27
<b>Mikael Sundin</b> Surf_micke@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 20:26 17.04.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/03) IP: 85.24.167.244
<b>Erik Andreas Höjjer</b> hojjer.andreas@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 09:06 24.04.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/27) IP: 77.218.227.196
<b>Jens Gunnar Forneng</b> jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:50 17.04.2024 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 188.149.153.104

\* 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



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen

#### Boklok Älvbacken

Org.nr 769630-0461

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Älvbacken 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. 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 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 Älvbacken 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 tryggsätt.

### 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jens Gunnar Forneng**

Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]c3dc03f1603d97

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-04-24 07:47:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>