

# Årsredovisning

Brf BoKlok Sjökaptenen  
769628-6678



Styrelsen för Brf BoKlok Sjökaptenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bärstad 1:172 Hammarö kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 34 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

2 st 2 rum och kök  
16 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 508 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015. Värdeår 2015.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick förvaltning om snö- och halkbekämpning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Ericsson	Ledamot	Ordförande
Gunnar Nilsson	Ledamot	
Eva Granander	Ledamot	
Jimmy Barthelson	Ledamot	
Olle Wahlén	Suppleant	
Sofia Urby	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 52 500 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### **Revisorer**

Peter Rosengren Ordinarie

#### **Valberedning**

Thomas Granander Sammankallande  
Marina Blomqvist

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-11.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har erhållit elstöd om 46 666 kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen gör i år en förlust på 389 tkr. Förlusten beror på större planerat underhåll samt kraftigt höjda räntekostnader. Föreningen har trots årets förlust en betryggande soliditet och likviditet och styrelsen bedömer inte att det för närvarande får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 4% från och med 1/7 -2023. Genomsnittlig årsavgift är 744 kr per m<sup>2</sup>.

#### **Fastighetsavgift**

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i femton år efter fastställt värdeår 2015 (2016-2030).

#### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

PR

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 990	1 952	1 952	2 040
Resultat efter finansiella poster	-389	-23	120	138
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	729	728	728
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,7	93,6	93,5	89,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 367	10 476	10 532	10 574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 367	10 476	10 532	10 574
Räntekänslighet (%)	13,9	14,4	14,5	14,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	291	324	326
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	163	137	120
Balansomslutning	66 442	67 156	67 297	67 299
Soliditet (%)	60,1	60,1	60,0	59,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>39 550 000</b>	<b>588 109</b>	<b>233 371</b>	<b>-23 448</b>	<b>40 348 032</b>
Disposition av föregående års resultat			-23 448	23 448	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		75 240	-75 240		0
Årets resultat				-389 106	-389 106
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>39 550 000</b>	<b>663 349</b>	<b>134 683</b>	<b>-389 106</b>	<b>39 958 926</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	134 683
Årets resultat	-389 106
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-254 423</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 240
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-258 000
Att i ny räkning överföres	-71 663
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-254 423</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. PR

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 987 230	1 949 496
Övriga rörelseintäkter		46 019	2 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 033 249</b>	<b>1 952 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 081 490	-838 726
Övriga externa kostnader	4	-82 799	-81 794
Personalkostnader och arvoden	5	-66 497	-62 384
Avskrivningar	6, 7	-651 616	-651 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 882 402</b>	<b>-1 634 520</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>150 847</b>	<b>317 676</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 838	567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 791	-341 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-539 953</b>	<b>-341 124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-389 106</b>	<b>-23 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-389 106</b>	<b>-23 448</b> PR

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 547 200	63 123 800
Installationer	7	344 309	419 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 891 509</b>	<b>63 543 125</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 891 509</b>	<b>63 543 125</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	900
Övriga kortfristiga fordringar		43 923	4 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	99 648	81 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>143 571</b>	<b>87 324</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 406 808	3 525 645
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 406 808</b>	<b>3 525 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 550 379</b>	<b>3 612 969</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 441 888</b>	<b>67 156 094</b>

PR

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 550 000	39 550 000
Fond för yttre underhåll		663 349	588 109
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 213 349</b>	<b>40 138 109</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		134 683	233 371
Årets resultat		-389 106	-23 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-254 423</b>	<b>209 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 958 926</b>	<b>40 348 032</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	8 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 950 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 000 000	17 325 000
Leverantörsskulder		71 692	62 549
Övriga skulder		4 038	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	407 232	470 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 482 962</b>	<b>17 858 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 441 888</b>	<b>67 156 094</b>

PE

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-389 106	-23 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		651 616	651 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>262 510</b>	<b>628 168</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 248	-5 391
Förändring av leverantörsskulder		9 143	-32 135
Förändring av kortfristiga skulder		-59 242	54 742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>156 163</b>	<b>645 384</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-275 000	-140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-275 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-118 837</b>	<b>505 384</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 525 645	3 020 260
Likvida medel vid årets slut		3 406 808	3 525 644 <i>PR</i>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 100 år och på inventarier 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614). PR

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

PR

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 864 830	1 827 396
Bilplatser	122 400	122 100
<b>Summa</b>	<b>1 987 230</b>	<b>1 949 496</b>

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, bolag	24 296	20 716
Reparation och underhåll	258 097	102 522
El och värme	242 761	211 732
Vatten och avlopp	221 989	196 156
Renhållning	27 390	35 017
Snöröjning	39 227	25 860
Fastighetsförsäkring	54 962	52 510
TV, bredband	138 798	129 707
Trädgårdskostnader	44 807	50 678
Övriga driftskostnader	29 164	13 828
<b>Summa</b>	<b>1 081 491</b>	<b>838 726</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	10 000	10 000
Förvaltningskostnader	58 116	55 462
Konsultkostnader	3 276	0
Övriga föreningskostnader	11 406	16 331
<b>Summa</b>	<b>82 798</b>	<b>81 793</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	51 250
Bilersättning	1 100	833
Lön	1 500	0
Sociala avgifter	11 397	10 301
<b>Summa</b>	<b>66 497</b>	<b>62 384</b> PR

### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	67 160 000	67 160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	67 160 000	67 160 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-4 036 200	-3 459 600
Årets avskrivningar	-576 600	-576 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-4 612 800	-4 036 200
<b>Utgående redovisat värde</b>	62 547 200	63 123 800
<b>Taxeringsvärde Bärstad 1:172</b>		
Taxeringsvärden byggnader	27 919 000	27 919 000
Taxeringsvärden mark	3 135 000	3 135 000
<b>Summa</b>	31 054 000	31 054 000
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	53 047 200	53 623 800
Bokfört värde mark	9 500 000	9 500 000
<b>Summa</b>	62 547 200	63 123 800

### Not 7 Installationer

	2023	2022
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	750 155	750 155
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	750 155	750 155
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-330 830	-255 814
Årets avskrivningar	-75 016	-75 016
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-405 846	-330 830
<b>Utgående redovisat värde</b>	344 309	419 325 <i>PD</i>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 878	45 386
Fastighetskötsel	6 301	6 074
TV och bredband	28 933	10 557
Ekonomisk förvaltning	16 536	19 678
<b>Summa</b>	<b>99 648</b>	<b>81 695</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	3,80	2024-11-20	100 000	8 850 000
Nordea Hypotek AB	4,46	2024-11-18	0	9 220 000
Nordea Hypotek AB	4,10	2024-12-20	175 000	7 930 000
<b>Totalt</b>			<b>275 000</b>	<b>26 000 000</b>
Avgår kortfristig del				-26 000 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 24 650 000 kr om fem år.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	104 995	70 053
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	153 340	147 909
El	40 575	63 025
Trädgårdskostnader och växter	0	15 163
Snöröjning och halkbekämpning	12 263	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvodena	11 000	11 000
Avräkning BoKlok Housing AB	84 879	163 362
Övrigt	180	0
<b>Summa</b>	<b>407 232</b>	<b>470 512</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 660 000	27 660 000
<b>Summa</b>	<b>27 660 000</b>	<b>27 660 000</b>

PD

Hammarö 2024-05-03



Lennart Ericsson  
Ordförande



Gunnar Nilsson  
Ledamot

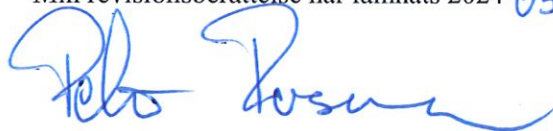


Eva Granander  
Ledamot



Jimmy Barthelson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjökaptenen, org. nr 769628–6678

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjökaptenen för år 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 31 december 2023 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på 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 på 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 Sjökaptenen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Hammarö den 2024-05-06

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor