



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Grimman



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Grimman med säte i Sundsvall org.nr. 769640-1384 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergsåker 5:65		2023

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 421
37	p-platser	0
<b>Totalt 98 objekt</b>		<b>5 421</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok, 27 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundsvall Bergsåker GA:9	G:A		1 / 3	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av väg med belysning utmed vägsträckan 1-2, Markerat med grönt på förrättningskartan, Se aktbilaga ka1.

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Löfgren	Ordförande
Marie Jutman	Ledamot
Tommi Jokinen	Ledamot
Tom Ålund	Ledamot
Sebastian Strindlund	Ledamot
Hampus Rydkvist	Ledamot
Tina Adolfsson	Ledamot
Gunilla Molin	Suppleant
Monica Lindström	Suppleant
Daniel Wall Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommi Jokinen, Tom Ålund, Hampus Rydkvist, Monica Lindström, Daniel Wall Andersson och Marie Jutman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Molin, Monica Lindström, Daniel Wall Andersson, Mikael Löfgren, Marie Jutman, Tommi Jokinen, Tom Ålund, Sebastian Strindlund, Hampus Rydkvist och Tina Adolfsson.

Revisorer har varit: Grant Thornton Sweden AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Sara Norberg och Göran Wedin, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +14% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande ekonomisk plan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-03-01.

Besiktning av markentreprenaden blev godkänd 2023-10-16. Inför besiktningen anlätades Byggbesikta AB för att fånga föreningens synpunkter på markarbetet.

Filterbyte i flerfamiljshusen utfördes i december 2023 som enligt underhållsplan ska utföras 2024.

Omvärldsfaktorer påverkar den ekonomiska situationen i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar och kan komma att påverka föreningens framtida utveckling. Vi har också beaktat risker som kan påverka den finansiella situationen framåt. Med utgångspunkt från föreningens begränsade historik är bedömningen att påverkan av omvärldsfaktorer, såsom inflation och ränta, för föreningen är begränsad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Godkännande av markbesikning
2023	Filterbyte ventilation flerfamiljshusen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2025	Filterbyte samtliga bostadsrätter
2025	Inoljning loftgångar, trappor, entréer och sandlådor
2025	Ny/kompletterande sand i sandlådor
2026	Filterbyte flerfamiljshusen
2026	Obligatorisk ventilationskontroll
2027	Filterbyte samtliga bostadsrätter
2027	Inoljning loftgångar, trappor, entréer och sandlådor
2027	Ny/kompletterande sand i sandlådor
2028	Besikning takanordningar
2028	Beskäring träd
2028	Filter ventilation samtliga bostadsrätter
2028	Dammbindning golv komplementbyggnader
2028	Kontroll solcellsanläggning
2028	Pågrusning grusvägar
2028	Slamsugning dagvattenbrunnar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 54 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 37 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023
Sparande, kr/kvm	36
Skuldsättning, kr/kvm	12 462
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 462
Räntekänslighet, %	21
Energikostnad, kr/kvm	91
Årsavgifter, kr/kvm	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	95
Totala intäkter, kr/kvm	619
Nettoomsättning, tkr	3 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 427
Soliditet, %	67

Notera att år 2023 är första verksamhetsåret föreningen redovisar resultaträkning och nyckeltal, då år 2023 är närmast verksamhetsår som infaller efter slutfinansiering av föreningens fastighet genomförs.

Föreningen beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Enligt BFNAR 2023:1 ska man utgå från taxerad yta, vilket innebär ävne garageytor (belagda med hyra) kommer att räknas med i total yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vattent.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -1 427 tkr och efter avsättning till /avlyft från underhållsfonden -1 644 tkr. Årsavgifterna har inte tagits ut för att tillförliga täcka avskrivningarna, varför det bokföringmässiga resultatet är negativt. Som framgår av föreningens kassaflödesanalys, har föreningen ett positivt kassaflöde på 462 tkr. Framgent kommer man få göra åtgärder gällande årsavgifterna för att täcka avskrivningarna och generera ett positivt resultat. Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	24 135 500	0	115 649 500	139 785 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	216 840	216 840
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>24 135 500</b>	<b>0</b>	<b>115 866 340</b>	<b>140 001 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	0	0	-216 840	-216 840
Årets resultat, kr	0	0	-1 426 980	-1 426 980
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 643 820</b>	<b>-1 643 820</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 135 500</b>	<b>0</b>	<b>114 222 520</b>	<b>138 358 020</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 840 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-1 426 980
Reservation till underhållsfond, kr	-216 840
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 643 820</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 643 820</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**RESULTATRÄKNING**

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 353 064	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 353 064</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-903 346	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 108	0
Personalkostnader	Not 5	-43 898	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 623 390	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 718 742</b>	<b>0</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>634 322</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		914	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 062 217	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 061 302</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 426 980</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 426 980</b>	<b>0</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	205 715 610	45 000 000
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	125 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>205 715 610</u>	<u>170 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>205 715 610</u>	<u>170 000 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		290	325 500
Övriga fordringar	Not 9	717 705	23 960 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	146 466	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>864 461</u>	<u>24 285 759</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>864 461</u>	<u>24 285 759</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>206 580 071</u>	<u>194 285 759</u>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 785 000	24 135 500
Fond för yttre underhåll	216 840	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>140 001 840</b>	<b>24 135 500</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-216 840	0
Årets resultat	-1 426 980	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 643 820</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>138 358 020</b>	<b>24 135 500</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 45 118 000	170 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>45 118 000</b>	<b>170 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	22 436 000	0
Leverantörsskulder	235 802	0
Skatteskulder, fastighetsavgift för upprättande 2023	89 752	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 21 778	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 320 719	150 259
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>23 104 051</b>	<b>150 259</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>68 222 051</b>	<b>170 150 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>206 580 071</b>	<b>194 285 759</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	634 322	0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 623 390	0
	<u>2 257 712</u>	<u>0</u>
Erhållen ränta	914	0
Erlagd ränta	-2 212 476	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>46 151</u>	<u>0</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 883 063	-23 985 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	668 051	150 259
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>24 597 264</b></u>	<u><b>-23 835 500</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-37 339 000	-125 000 000
Investeringar i mark	0	-45 000 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-37 339 000</b></u>	<u><b>-170 000 000</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-170 000 000	170 000 000
Upptagande av lån i SBAB	67 554 000	0
Inbetalda insatser	115 649 500	23 835 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>13 203 500</b></u>	<u><b>193 835 500</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>461 764</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u><b>461 764</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<b>461 764</b>	<b>0</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar sker enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvm bostadsarea.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen befrias från fastighetsavgift under 15 år from och med år 2023 för den del som berör bostäder.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 012 158	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	53 670	0
Konsumtionsavgift vatten	8 622	0
Konsumtionsavgift el	73 125	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	79 719	0
Försäljning egenproducerad el	24 386	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 729	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	75 655	0
	<b>3 353 064</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-43 127	0
El	-281 598	0
Uppvärmning	-111 530	0
Vatten	-98 720	0
Renhållning	-116 342	0
TV, bredband, iptelefoni	-57 907	0
Förvaltningskostnader	-116 031	0
Försäkringar	-77 095	0
Övriga driftskostnader	-995	0
	<b>-903 346</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 746	0
Övriga förvaltningskostnader	-76 962	0
Kostnader överlåtelse och panter	-33 338	0
Föreningsverksamhet	-5 690	0
Konsulter	-20 372	0
	<b>-148 108</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-34 000	0
Sociala avgifter	-9 898	0
	<b>-43 898</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 623 390	0
	<b>-1 623 390</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Omklassificering från pågående nyanläggning	162 339 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	0
Årets investering mark	0	45 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 339 000</b>	<b>45 000 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader	-1 623 390	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 623 390</b>	<b>0</b>

**Utgående redovisat värde**

205 715 610 45 000 000

Redovisade värden byggnader	160 715 610	0
Redovisade värden mark	45 000 000	0

**Fastighetsbeteckning: Bergsåker 5:65**

Taxeringsvärde	Värdeår 2023	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		20 600 000	1 838 000	22 438 000	0
		<b>20 600 000</b>	<b>1 838 000</b>	<b>22 438 000</b>	<b>0</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 554 000	0
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>67 554 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	125 000 000	0
Årets Investering	37 339 000	125 000 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-162 339 000	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>125 000 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB, likvida medel	461 764	0
Övriga fordringar	255 941	23 960 259
	<b>717 705</b>	<b>23 960 259</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	95 915	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 637	0
Förutbetalad administration	41 914	0
	<b>146 466</b>	<b>0</b>

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,00%	2026-03-17	22 559 000	0
SBAB	3,82%	2028-03-17	22 559 000	0
SBAB	4,57%	2024-04-05	22 436 000	0
			<b>67 554 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 118 000

	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering av långfristig skuld	0	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 436 000	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>22 436 000</b>	<b>0</b>
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	67 554 000	0
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Byggnadskreditiv	0	170 000 000
Upplupen ränta	0	150 259
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	21 778	0
	<b>21 778</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	34 000	0
Upplupna sociala avgifter	9 898	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	123 163	0
Upplupna räntekostnader	0	150 259
Upplupen revision	15 000	0
Upplupen snöröjning	10 719	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	127 939	0
	<b>320 719</b>	<b>150 259</b>

**Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

BoKlok Housing AB har genom överlåtelseavtal, åtagit sig att erlagga månadsavgifter under en tidsperiod enligt överlåtelseavtal mellan bolaget och köpare av bostadsrätten. Föreningen fakturerar BoKlok Housing AB för årsavgiftsrabatterna.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Hampus Rydkvist

.....  
Marie Jutman

.....  
Mikael Löfgren

.....  
Sebastian Strindlund

.....  
Tina Adolfsson

.....  
Tom Ålund

.....  
Tommi Jokinen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Boel Hansson  
Grant Thornton Sweden AB  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 16:44

SENT BY OWNER:

Thea Helander • 13.06.2024 14:41

DOCUMENT ID:

S1ztkFP\_SA

ENVELOPE ID:

HJZtyYPdH0-S1ztkFP\_SA

DOCUMENT NAME:

Grimman - Årsredovisning 2023 slutlig.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TINA REBECCA ADOLFSSON tina.adolfsson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 14:44 13.06.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/11) IP: 78.77.208.91
2. Carl Mikael Tobias Löfgren lofgrensmail@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 14:47 13.06.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/29) IP: 79.136.46.69
3. Mats Hampus Rydkvist rydkvist@live.se	Signed Authenticated	13.06.2024 14:50 13.06.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/07) IP: 31.208.133.26
4. TOM ÅLUND tom_ahlund@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 14:57 13.06.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/06) IP: 62.119.15.83
5. Tommi Aleks Jokin tommi.jokinen@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 15:08 13.06.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/12) IP: 83.185.244.155
6. Marie Denise Jutman mariejutman@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 15:10 13.06.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/04) IP: 217.213.148.129
7. Per Sebastian Strindlund sebastian.strindlund@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 15:12 13.06.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/12) IP: 98.128.217.179
8. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	13.06.2024 16:44 13.06.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

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

---

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 Grimman

Org.nr. 769640 - 1384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimmans 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 16:44

SENT BY OWNER:

Thea Helander • 13.06.2024 15:57

DOCUMENT ID:

H1RaquOrC

ENVELOPE ID:


BJTa5ddBA-H1RaquOrC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman 2023-01-01-2023-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	13.06.2024 16:44 13.06.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* 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