

# Årsredovisning

## Brf BoKlok Ekbacken

Org.nr 769636-4327

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse 2023

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 42 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Grytet 1 i Strängnäs kommun.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekbacken och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juni 2018 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 25 februari 2019.

Stadgarna uppdaterades 2021-10-11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen bildades 2018-08-29 för att förvärva mark och uppföra 42 lägenheter fördelat på sex huskroppar i Strängnäs kommun.

Föreningen övertog den ekonomiska driften från BoKlok Housing den 30 augusti 2019, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB.

Fastigheten består av 42 radhuslägenheter i 6 radhuslängor.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kök	4 st	124 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	6 st	330 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	12 st	864 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	20 st	1 700 m <sup>2</sup>

Ett förråd finns till varje bostad.

Total bostadsarea uppgår till 3 018 m<sup>2</sup>

## Styrelse för tiden 2023-01-01 - 2023-06-15

Jaime Cerna	Ordförande
Christina Crafoord	Vice ordförande, sekreterare
Malin Björlund	Kassör
Andreas Jansson	Ledamot
Anders Bodin	Ledamot
Joakim Olsson	Suppleant
Dennis Lindblom	Suppleant

## Styrelse för tiden 2023-06-15 - 2023-12-31

Jaime Cerna	Ordförande
Malin Björlund	Kassör
Mahmoud Alshobaki	Ledamot
Erik Risberg	Ledamot
Joakim Olsson	Suppleant

## Revisor

KPMG AB

## Stämma och sammanträden

Styrelsen haft 9 st protokollförda sammanträden under 2023.

## Överlåtelser och medlemsinformation

7 st lägenhetsöverlåtelser har gjorts under 2023, 6 st under 2022.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 59 st.

## Avtal

Föreningen har följande avtal: Sevab för leverans av vatten och renhållning, Vattenfall för el, Tele2 bredband och kabel-tv, Mediator AB sköter ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

## Verksamheten under 2023

Tyvärr gjorde sig omvärlden påmind även under 2023. Även om pandemin inte längre påverkade oss bidrog Rysslands anfallskrig mot Ukraina till bland annat högre energipriser, ökad inflation och höjda räntor.

Energipriserna hade föreningen tur med, då vi genom Mediator försorg bundit elpriset från slutet av 2021 till och med december 2024. Vi kommer dock att behöva förhandla om vårt energiavtal under 2024.

Vi hade inte samma tur med räntorna på föreningens lån som omförhandlades under året. Detta har lett till att vi genomfört en kraftig höjning av medlemsavgiften för 2024 i början av detta år.

Desto trevligare var det söndagen den 13 maj då vi gemensamt genomförde städdagen i bostadsrättsföreningen. Den dagen avslutades med grillning och trevligt umgänge. Vi hoppas kunna genomföra flera likartade aktiviteter under nästa år.

Gräsklippningen har Egeryds tagit om hand om under sommaren och Martin Brolin kommer även denna vinter att ploga och sanda hos oss.

Under året uppfördes laddstolpar till samtliga parkeringsplatser på södra parkeringen, den mot Läggesta och på parkeringen mellan Jägarbacken 15 och 17.

## Verksamheten under kommande år

Under kommande år finns ett antal åtgärder att genomföra. Filter i lägenheternas fläktanläggning behöver göras. Dessutom kommer åtgärder för att minska radonnivåerna, som ligger under tillåtna värden, att behöva göras. Därtill kommer att garantibesiktningen (femårsbesiktningen) att göras under 2024. Givetvis ska också en städdag under våren, planerad till den 27 april, att göras. Sist men inte minst behöver en planerad översyn av föreningens värmeanläggning genomföras innan vintersäsongen anländer.

I övrigt följer föreningen den tidigare upprättade underhållsplan.

Tanken om att planera och genomföra gemensamma aktiviteter, såsom fortsätta utveckla vår lilla lekplats och området runt den finns kvar. Styrelsen har tidigare också pratat om grillfester och gårdsfest. Det är möjligt att förutsättningar för detta kommer att realiseras under 2024.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med minst 30 kr/kvm bostadsarea. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2021 som är aktuell.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året. Styrelsen ser årligen över avgifterna och från 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 10%.

## Ekonomi översikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	774	699	680	670
Nettoomsättning	2 434	2 164	2 102	2 072
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-497	1	-58	132
Balansomslutning (tkr)	106 236	107 072	107 428	108 034
Soliditet	66,2%	66,1%	65,9%	65,6%
Skuldsättning (kr/kvm)	11 766	11 865	12 015	12 213
Sparande	127	272	259	
Energikostnad (kr/kvm)	100			
Årsavgifternas del av total intäkt	96%			
Räntekänslighet**	15%	17%	17,6%	18,2%

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

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

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

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

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el och vatten genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 15% av årsavgiften.

## Eget Kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 615 000	366 008	-158 371	678
Disposition av 2022 års resultat		144 123	-114 455	-678
lanspråkstagande fond		-28 990		
Årets resultat				-496 784
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b><u>70 615 000</u></b>	<b><u>481 141</u></b>	<b><u>-272 826</u></b>	<b><u>-496 784</u></b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-272 826
Årets resultat/underskott	<u>-496 784</u>
	<u>-769 610</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	144 123
lanspråkstagande yttre fond	-86 250
till balanserat resultat överföres	<u>-827 483</u>
	<u>-769 610</u>

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<b><u>Nettoomsättning</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>Not</u></b>	<b><u>2022</u></b>	
Årsavgifter	2 336 640	1	2 108 736	
Intäkter parkeringar	89 559		53 532	
Intäkter laddplatser	7 781	2 433 980	2 070	2 164 338
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter		420		1 489
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b><u>2 434 400</u></b>		<b><u>2 165 827</u></b>

### **Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-742 836	2	-664 446	
Administrationskostnader	-53 712		-51 156	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	3	0	
		-796 548		-715 602

### **Reparationer och underhållskostnader**

Reparationer	0		-7 499	
Planerat underhåll	-92 850	-92 850	-56 602	-64 101

### **Personalkostnader**

Styrelsearvoden	-58 200		-66 400	
Arbetsgivaravgifter	-18 286	-76 486	-18 316	-84 716

### **Avskrivningar, materiella tillgångar**

Byggnader	-763 250		-763 250	
Laddstolpar	-23 659	-786 909	4	0
				-763 250

<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>681 607</b>		<b>538 158</b>
------------------------	--	----------------	--	----------------

### **Resultat från finansiella poster**

Räntekostnader		-1 179 819		-537 480
Ränteintäkter		1 428		0

<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-496 784</b>		<b>678</b>
--	--	-----------------	--	------------

<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-496 784</u></b>		<b><u>678</u></b>
-----------------------	--	------------------------	--	-------------------

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<b>2023</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	73 012 704	4	73 775 954	
Laddstolpar	291 793		0	
Mark	32 000 000		32 000 000	
				105 304 497
				105 775 954
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Övriga kortfristiga fordringar	227 971	5	761	
Förutbet kostn/upplupn intäkter	83 718	6	83 096	
				311 689
				83 857
<b>Kassa och bank</b>				1 212 210
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>106 235 752</b>			<b>107 072 021</b>

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	70 615 000		70 615 000	
Yttre fond	481 141		366 008	
				71 096 141
				70 981 008
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	-272 826		-158 371	
Årets resultat	-496 784		678	
				-769 610
				-157 693
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut	7 760 000	7	25 885 000	
				7 760 000
				25 885 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Leverantörsskulder	96 838		172 685	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	27 750 000	7	9 925 000	
Övriga kortfristiga skulder	17 505		11 305	
Upplupna räntor	7 330		4 112	
Förutbetalda avgifter	222 190		197 711	
Upplupna kostnader och skulder	55 358	8	52 894	
				28 149 221
				10 363 707
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>106 235 752</b>			<b>107 072 021</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat innan finansiella poster	681 607	538 158
Erhållen ränta	1 428	0
Erlagd ränta	-1 179 819	-537 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	786 909	763 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>290 125</b>	<b>763 928</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 598	-13 907
Förändring av kortfristiga skulder	-39 486	92 782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>224 041</b>	<b>78 875</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-315 452	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-315 452</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-300 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-391 411</b>	<b>392 802</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 212 210	819 408
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>820 799</b>	<b>1 212 210</b>



## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR

#### **Anläggningstillgångar**

Följande avskrivningstider används: Stomme 150 år - Fönster, dörrar, fasad, portar och fasadpartier, tak och plåt, 50 år - Ventilation, el, vatten och avlopp 50 år - Värmepumpar 30 år

#### **Avsättning fond**

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvm bostadsarea.

#### **Intäkter**

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Årsavgifterna och hyror aviseras i förskott men redovisas som att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Skulder**

Fr o m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **NOT NR 1**

#### **Årsavgifter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostad	<u>2 336 640</u>	<u>2 108 736</u>
	<u>2 336 640</u>	<u>2 108 736</u>

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	23 929	6 977
Trädgård	53 300	29 897
Serviceavtal	1 856	5 569
El	133 670	168 751
Vatten	168 393	152 931
Renhållning	74 626	71 869
Försäkring	48 062	45 131
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	41 370	8 295
Kabel-TV	124 928	115 334
Revisionsarvoden	36 000	18 000
Övriga förvaltningskostnader	<u>36 701</u>	<u>41 693</u>
	<u>742 836</u>	<u>664 446</u>

### **NOT NR 3**

Fastigheten har åsatts värdeår 2019. Fastigheter med värdeår 2019 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m verksamhetsåret 2034.

**NOT NR 4**

**Fastigheten Grytet 1**

**Taxeringsvärde**

Byggnad	27 806 000	27 806 000
Mark	<u>3 391 000</u>	<u>3 391 000</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>31 197 000</u></b>	<b><u>31 197 000</u></b>

**Bokfört värde:**

**2023**

**2022**

<b>Byggnader</b>	76 325 000	76 325 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 549 046	-1 785 796
Årets avskrivningar	<u>-763 250</u>	<u>-763 250</u>
Utgående restvärde	<u>73 012 704</u>	<u>73 775 954</u>
Summa bokfört värde	<u>73 012 704</u>	<u>73 775 954</u>

**Bokfört värde:**

**2023**

**2022**

<b>Laddstolpar</b>	315 452	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-23 659</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde	<u>291 793</u>	<u>0</u>
Summa bokfört värde	<u>291 793</u>	<u>0</u>

**NOT NR 5**

**Övriga kortfristiga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundfordringar	26 641	761
Skattekonto	97	0
Klientmedelskonto	<u>201 233</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>227 971</u></b>	<b><u>761</u></b>

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

**NOT NR 6**

**Övriga kortfristiga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nordeuropa Försäkring AB	20 520	19 335
Tele2	32 312	31 222
Egerys Fastighetsförvaltning AB	0	13 325
Bostadsrätterna	5 660	5 660
Ourliving AB	696	656
Sustend AB	0	1 856
Jagbackens Samfällighetsförening	11 025	11 025
Mediator	<u>13 505</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>83 718</u></b>	<b><u>83 857</u></b>

**NOT NR 7**

	<b><u>Ingående skuld</u></b>	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Danske Bank	9 125 000	2024-09-30	1,49%	8 875 000
Danske Bank	18 925 000	2024-10-31	4,74%	18 875 000
Danske Bank	<u>7 760 000</u>	2025-09-30	3,77%	<u>7 760 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>	<b>35 810 000</b>			<b><u>35 510 000</u></b>
Kortfristig del av fastighetslån				27 750 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				27 750 000
Kortfristig del av övriga fastighetslån - nästa års amortering				<u>0</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b><u>27 750 000</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b><u>7 760 000</u></b>

**NOT NR 8**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Uppbokat revisionsarvode	25 000	16 500
Sociala avgifter	0	17 374
Preliminär skatt	0	19 020
Uppbokade arvoden	23 100	0
Uppbokade arbetsgivaravgifter	<u>7 258</u>	<u>0</u>
	<b><u>55 358</u></b>	<b><u>52 894</u></b>

**NOT NR 9**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsinteckningar	<u>37 760 000</u>	<u>37 760 000</u>

**Skulder kreditinstitut**

**Upplupna kostnader**

**Ställda säkerheter**

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Mariefred 2024-

Jaime Cerna  
Ordförande

Malin Björlund  
Kassör

Mahmoud Alshobaki  
Ledamot

Erik Risberg  
Ledamot

**REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB

Benjamin Henriksson  
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."

## MALIN BJÖRLUND (SSN-validerad)

### Underskrivare 1

Serienummer: 00afe6036938da[...]bd8ed8f7b2781

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-05-14 09:03:44 UTC



## JAIME PATRICIO CERNA CORVELEYN (SSN-validerad)

### Underskrivare 1

Serienummer: 6e4e4757f1f58f[...]720e69700b0c0

IP: 185.127.xxx.xxx

2024-05-14 09:12:15 UTC



## ERIK RISBERG (SSN-validerad)

### Underskrivare 1

Serienummer: 2657391fc7dcab[...]5c9ecb85d88c0

IP: 151.177.xxx.xxx

2024-05-14 15:14:48 UTC



## MAHMOUD ALSHOBAKI (SSN-validerad)

### Underskrivare 1

Serienummer: c8d633e0e4377e[...]307e56e944aae

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-15 12:28:02 UTC



## BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

### Underskrivare 2

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-15 12:46:44 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>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BoKlok Ekbacken, org. nr 769636-4327

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsmed 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 tvivel 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 BoKlok Ekbacken 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 föreningen enligt god revisors 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 trygghande sätt.

### 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 ersättningsskyldighet 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 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 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, vidtagna 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
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."

**BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-15 12:48:31 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>**