



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok olympia i Höganäs

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höganäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Höganäs Zeus *1      | 2006    | Höganäs |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007

Värdeåret är 2006

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 890 kvm. Byggnadernas totalyta är 1891 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Marina Larsson                | Ordförande      |
| Kevin Carl Robert Axelsson    | Styrelseledamot |
| Gussi Gunilla Maria Degrenius | Styrelseledamot |
| Henrik Paulsson               | Styrelseledamot |
| Karin Johansson               | Suppleant       |
| Ulf Carl Fredrik Alestam      | Suppleant       |

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Per Jacobsson    Revisor    KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                   |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014-2021 | ● | Beståndsvårdsbesiktning Anticimex - Utfört vart tredje år                                         |
| 2014-2030 | ● | Häckklippning - Utföres årligen                                                                   |
| 2017      | ● | Byte av ledstänger i trappor                                                                      |
| 2017-2018 | ● | Målning förråd/soprum                                                                             |
| 2017-2019 | ● | Beskära träd                                                                                      |
| 2017-2027 | ● | Ventilationskontroll OVK - Utföres vart 6:e år (senaste kontroll 2014)                            |
| 2019      | ● | Byte av förrådströsklar - Hus 3<br>Spolning av dagvattenbrunnar<br>Energideklaration - Nästa 2029 |
| 2019-2020 | ● | Byte av häckplantor - Delvis utfört                                                               |
| 2020      | ● | Byte av förrådströsklar - Hus 5,7,9,11                                                            |
| 2020-2030 | ● | Oljning av terasser/balkonger/trappor - Utföres vartannat år                                      |
| 2022      | ● | Fasadtvätt - Samtliga hus                                                                         |

## Planerade underhåll

|      |   |                                                              |
|------|---|--------------------------------------------------------------|
| 2024 | ● | Fortsättning på byte av loftgångar. Mindre underhåll av tak. |
|------|---|--------------------------------------------------------------|

## Avtal med leverantörer

Besiktningar . Service Ventilation    Anticimex. Lindells.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av hyra från årsskiftet 2023 kvarstår för att täcka räntehöjningar och ökat underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 292 690  | 2 092 913  | 2 058 163  | 2 057 163  |
| Resultat efter fin. poster                         | 530 417    | 20 136     | 897 556    | 295 287    |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 58         | 58         | 56         |
| Yttre fond                                         | 2 483 332  | 2 747 989  | 2 540 447  | 2 533 194  |
| Taxeringsvärde                                     | 32 000 000 | 32 000 000 | 25 697 000 | 25 697 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 1 209      | 1099       | 1088       | 1088       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,5       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 609      | 7 850      | 8 095      | 8 340      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 7 605      | 7 850      | 8 095      | 8 340      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 424        | 418        | 663        | 450        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 96         | 90         | 70         | 99         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 143        | 102        | 74         | 43         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 29         | 27         | 32         | 26         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 268        | 219        | 176        | 168        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,47       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,29       | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 16 425 000        | -                                            | -                               | 16 425 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 747 989         | -497 690                                     | -233 033                        | 2 483 332         |
| Balanserat resultat      | 2 488 693         | 517 826                                      | 233 033                         | 2 773 486         |
| Årets resultat           | 20 136            | -20 136                                      | 530 417                         | 530 417           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>21 681 818</b> | <b>0</b>                                     | <b>530 417</b>                  | <b>22 212 235</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 006 519        |
| Årets resultat                                                     | 530 417          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -233 033         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>3 303 903</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>3 303 903</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 292 690         | 2 092 913         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 52 874            | 41 546            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 345 564</b>  | <b>2 134 459</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -882 129          | -1 412 104        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -116 540          | -154 077          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -56 506           | -47 310           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -272 244          | -271 940          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 327 419</b> | <b>-1 885 431</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 018 145</b>  | <b>249 028</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 274            | 4 677             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -507 002          | -233 569          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-487 728</b>   | <b>-228 892</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>530 417</b>    | <b>20 136</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>530 417</b>    | <b>20 136</b>     |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 16 | 35 125 340        | 35 397 584        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>35 125 340</b> | <b>35 397 584</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>35 125 340</b> | <b>35 397 584</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 33 052            | 28 008            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 1 855 167         | 1 723 765         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 888 219</b>  | <b>1 751 773</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 4 274             | 4 193             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 274</b>      | <b>4 193</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 892 493</b>  | <b>1 755 966</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>37 017 834</b> | <b>37 153 550</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 16 425 000        | 16 425 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 483 332         | 2 747 989         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>18 908 332</b> | <b>19 172 989</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 2 773 486         | 2 488 693         |
| Årets resultat                               |        | 530 417           | 20 136            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 303 903</b>  | <b>2 508 829</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>22 212 235</b> | <b>21 681 818</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 6 035 047         | 6 167 284         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 035 047</b>  | <b>6 167 284</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 8 345 712         | 8 677 047         |
| Leverantörsskulder                           |        | 72 789            | 332 421           |
| Skatteskulder                                |        | 93 240            | 89 340            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 258 810           | 205 640           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 770 551</b>  | <b>9 304 448</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>37 017 834</b> | <b>37 153 550</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 018 145</b> | <b>249 028</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 272 244          | 271 940          |
|                                                                                 | <b>1 290 389</b> | <b>520 968</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 19 274           | 4 677            |
| Erlagd ränta                                                                    | -462 974         | -245 951         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>846 689</b>   | <b>279 694</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -61 825          | -28 932          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -246 590         | 306 412          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>538 275</b>   | <b>557 174</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -463 572         | -463 144         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-463 572</b>  | <b>-463 144</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>74 703</b>    | <b>94 030</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 683 986</b> | <b>1 589 956</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 758 688</b> | <b>1 683 986</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok olympia i Höganäs har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 285 760        | 2 077 990        |
| Pantsättningsavgift     | 525              | 7 245            |
| Överlåtelseavgift       | 1 313            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 5 096            | 7 624            |
| Öres- och kronutjämning | -4               | 55               |
| <b>Summa</b>            | <b>2 292 690</b> | <b>2 092 913</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023          | 2022          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Elstöd                | 54 076        | 0             |
| Övriga intäkter       | -1 202        | 1 208         |
| Försäkringsersättning | 0             | 40 338        |
| <b>Summa</b>          | <b>52 874</b> | <b>41 546</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 33 637        | 6 788         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 24 750        | 47 113        |
| Gårdkostnader                       | 874           | 539           |
| Snöröjning/sandning                 | 3 943         | 12 761        |
| Serviceavtal                        | 7 250         | 7 250         |
| Förbrukningsmaterial                | 1 449         | 3 180         |
| <b>Summa</b>                        | <b>71 903</b> | <b>77 631</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Trapphus/port/entr           | 4 111         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 676            |
| VVS                          | 0             | 35 538         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 13 969         |
| Balkonger/altaner            | 48 688        | 38 706         |
| Mark/gård/utemiljö           | 0             | 3 288          |
| Vattenskada                  | 0             | 144 139        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 15 731        | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>68 530</b> | <b>236 316</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|               | 2023     | 2022           |
|---------------|----------|----------------|
| Entr/trapphus | 0        | 397 771        |
| Fasader       | 0        | 99 919         |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b> | <b>497 690</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 180 702        | 169 466        |
| Uppvärmning             | 270 598        | 193 553        |
| Vatten                  | 55 001         | 51 680         |
| Sophämtning/renhållning | 47 391         | 44 353         |
| <b>Summa</b>            | <b>553 692</b> | <b>459 052</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 77 282         | 54 457         |
| Skadedjursförsäkring   | 12 509         | 0              |
| Kabel-TV               | 32 108         | 44 805         |
| Bredband               | 18 435         | 0              |
| Fastighetsskatt        | 47 670         | 45 570         |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -3 417         |
| <b>Summa</b>           | <b>188 004</b> | <b>141 415</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 2 189          |
| Tele- och datakommunikation     | 15 644         | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 875         | 35 250         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 1 478          |
| Föreningskostnader              | 3 021          | 2 349          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 64 470         | 62 655         |
| Överlåtelsekostnad              | 1 838          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 788            | 0              |
| Administration                  | 5 834          | 33 024         |
| Konsultkostnader                | 0              | 12 062         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 070          | 5 070          |
| <b>Summa</b>                    | <b>116 540</b> | <b>154 077</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 43 000        | 36 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 13 506        | 11 310        |
| <b>Summa</b>        | <b>56 506</b> | <b>47 310</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 506 784        | 233 569        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 218            | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>507 002</b> | <b>233 569</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 39 100 000        | 39 100 000        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>39 100 000</b> | <b>39 100 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 702 416        | -3 430 475        |
| Årets avskrivning                             | -272 244          | -271 940          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 974 660</b> | <b>-3 702 416</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>35 125 340</b> | <b>35 397 584</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 300 000</i>  | <i>6 300 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 000 000        | 26 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 000 000         | 6 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>32 000 000</b> | <b>32 000 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 100 753          | 43 972           |
| Klientmedel       | 0                | 625 981          |
| Transaktionskonto | 686 338          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 068 076        | 1 053 812        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 855 167</b> | <b>1 723 765</b> |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2026-11-18               | 4,31 %                  | 6 035 047           | 6 167 047           |
| Nordea                | 2024-11-20               | 1,75 %                  | 6 035 712           | 6 167 284           |
| Nordea                | 2024-02-16               | 4,78 %                  | 2 310 000           | 2 510 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 380 759</b>   | <b>14 844 331</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 8 345 712           | 8 677 047           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 380 759 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 58 653         | 14 625         |
| Uppl kostnad arvoden             | 7 000          | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 2 199          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 190 958        | 191 015        |
| <b>Summa</b>                     | <b>258 810</b> | <b>205 640</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 22 871 000 | 22 871 000 |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt byte av loftgångar på hus 5,7,9 11.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höganäs

---

Marina Larsson  
Ordförande

---

Kevin Carl Robert Axelsson  
Styrelseledamot

---

Gussi Gunilla Maria Degrenius  
Styrelseledamot

---

Henrik Paulsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Per Jacobsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 12:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:

S1WogzCTmR

ENVELOPE ID:

rkqxfAp70-S1WogzCTmR

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok olympia i Höganäs, 769614-5379 - Årsredovisning 2023.  
pdf

17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Marina Larsson<br>boklok.olympia@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 24.05.2024 11:02<br>24.05.2024 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/02/27)<br>IP: 194.132.44.110 |
| 2. Kevin Carl Robert Axelsson<br>Kevose506@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 11:15<br>24.05.2024 11:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/07/05)<br>IP: 94.191.152.12  |
| 3. Gussi Gunilla Maria Degrenius<br>friskishildur@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 11:16<br>24.05.2024 11:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/01/20)<br>IP: 194.132.44.126 |
| 4. HENRIK PAULSSON<br>henrikroland@live.se                    |  Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 12:38<br>24.05.2024 12:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/10/26)<br>IP: 90.229.19.75   |
| 5. Per Åke Henning Jakobsson<br>per.jakobsson@kpmg.se         |  Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 12:55<br>24.05.2024 12:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/12/10)<br>IP: 195.84.56.2    |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Olympia i Höganäs, org. nr 769614-5379

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Olympia i Höganäs 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 revisionssed 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 BRF BoKlok Olympia i Höganäs för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 12:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:

SyslZAaXA

ENVELOPE ID:

Skgqgz0p7C-SyslZAaXA

DOCUMENT NAME:

Rev B Olympia.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Per Åke Henning Jakobsson |  Signed | 24.05.2024 12:56 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) |
| per.jacobsson@kpmg.se        | Authenticated                                                                            | 24.05.2024 12:56 | Low    | IP: 195.84.56.2                  |

\* 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