

Brf BoKlok Ritorp
Org nr 769607-5873

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Henrik Borg Westerberg	Ordförande	2025	Ordförande sedan 2023-11-16
Efthimia Vlachos	Ordförande	2024	Avgått, avflyttad
Charlotte Larsson	Ledamot	2024	
Sandra Orozovic	Ledamot	2025	

Under ordinarie föreningsstämma fattades beslut ett av två gällande antagande om nya stadgar. Vid extrastämman 2023-10-01 fattades beslut två av två om antagande av nya stadgar, båda stämmobesluten fattades enhälligt.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden samt två konstituerande möten efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-08 och föreningens styrelse har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Till valberedning valdes Linda Herelius och Heléne Flygare.

Föreningsstämman bemyndigade styrelsen att ta ut 47 600 kr i styrelsearvode.

Föreningen förvärvade, enligt köpekontrakt, 2002-02-19 fastigheten Takymetern 1 Södertälje kommun. Fastigheten består av fyra stycken flerbostadshus med totalt 24 bostadsrätter fördelade enligt följande:

10 st	2 rum och kök	varav 8 st á 50 m ² och 2 st á 63 m ²
7 st	3 rum och kök	varav 6 st á 63 m ² och 1 st á 76 m ²
7 st	4 rum och kök	á 76 m ²

Nybyggnadsår 2002, värdeår 2002.

Total boyta 1 513 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2025.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa, samt har en tilläggsförsäkring hos Protector för värmepump.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med G:ssons Trädgårdsentreprenad AB avseende vinterväghållning.

Föreningen har serviceavtalet gällande ventilationen med Saztor Energi & Miljö AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året bytt ut värmepumpen till bergvärmeanläggningen.
- Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 18% inför 2024.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	kr	1 858 777	1 689 139	1 641 747	1 616 817
Resultat efter finansiella poster	kr	-749 796	-126 491	-493 887	276 555
Soliditet	%	30	32	32	33
Likviditet	%	255	259	301	397
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 016	932	932	932
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 176	1 074		
Skuldsättning per kvm	kr	9 020	9 196	9 391	9 546
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 020	9 196	9 391	9 546
Energikostnad per kvm	kr	352	364	277	199
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,9	9,9	10,1	10,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,7	8,6		
Sparande per kvm	kr	130	214	348	445
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,6	96,2		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Borträknat kostnader för periodiskt underhåll och försäkringsskadekostnader uppnår föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	6 032 000	409 110	331 798	-126 491
Reservering till yttre fond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-49 688	49 688	
Balansering av föregående års resultat			-126 491	126 491
Årets resultat				-749 796
Belopp vid årets utgång	6 032 000	579 422	34 994	-749 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	34 995
Årets resultat	-749 796
	-714 801

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	220 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-544 863
I ny räkning balanseras	-389 938
	-714 801

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-749 796
Dispositioner	324 863

Årets resultat efter dispositioner	-424 933
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	254 559
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 858 777	1 689 139
Övriga rörelseintäkter		104 398	0
Summa rörelseintäkter		1 963 175	1 689 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 385 121	-1 061 235
Periodiskt underhåll	5	-544 863	-49 688
Övriga externa kostnader	6	-115 930	-109 179
Arvoden och personalkostnader	7	-62 555	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 301	-400 637
Summa rörelsekostnader		-2 510 770	-1 683 294
Rörelseresultat		-547 595	5 845
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	51 331	33 988
Räntekostnader		-253 532	-166 324
Summa finansiella poster		-202 201	-132 336
Resultat efter finansiella poster		-749 796	-126 491
Årets resultat		-749 796	-126 491
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-749 796	-126 491
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		544 863	49 688
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-220 000	-220 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-424 933	-296 803

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

18 670 693

19 051 364

Summa materiella anläggningstillgångar

18 670 693

19 051 364

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

18 673 093

19 053 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

1 299

0

Övriga fordringar

51 688

48 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

128 843

119 465

Klientmedel i SHB

1 028 971

1 795 723

Summa kortfristiga fordringar

1 210 801

1 964 009

Summa omsättningstillgångar

1 210 801

1 964 009

Summa tillgångar

19 883 894

21 017 773

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		6 032 000	6 032 000
Fond för yttre underhåll		579 422	409 110
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 611 422</u>	<u>6 441 110</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 994	331 798
Årets resultat		-749 796	-126 491
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-714 802</u>	<u>205 307</u>
Summa eget kapital		5 896 620	6 646 417
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 878 460	7 819 349
Summa långfristiga skulder		<u>7 878 460</u>	<u>7 819 349</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 769 320	6 093 712
Leverantörsskulder		69 606	101 651
Skatteskulder		2 837	1 992
Övriga skulder	13	1 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 560	354 652
Summa kortfristiga skulder		<u>6 108 814</u>	<u>6 552 007</u>
Summa eget kapital och skulder		19 883 894	21 017 773

Kassaflödesanalys

2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-547 596	5 845
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	402 301	400 637

Utdelning	33 600	28 800
Erhållen ränta	17 731	5 188
Erlagd ränta	-253 532	-166 324

-347 496	274 146
-----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-13 544	10 946
Ökning/minskning leverantörsskulder	-32 045	44 452
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-86 756	90 486

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-479 841	420 030
---	-----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 630	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 630	0
---	----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-265 281	-295 060
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 281	-295 060
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-766 752	124 970
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 795 723	1 670 754
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 028 971	1 795 723
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år	t.o.m. år 2064
Bergvärmepump	30 år	t.o.m. år 2041
Laddstolpar	15 år	t.o.m. år 2035

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 536 864	1 409 952
Årsavgifter elavgifter	158 461	131 470
Årsavgifter bredband	83 230	83 520
Hyror parkering	63 200	68 600
Övrig momspliktig intäkt (El-laddboxar)	24 044	7 791
Övriga intäkter	2 778	1 605
Brutto	1 868 577	1 702 938
Övriga vakanser hyresförluster	-9 800	-13 800
Summa nettoomsättning	<u>1 858 777</u>	<u>1 689 138</u>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	2 897	27 116
Reparationer, löpande underhåll	555 138	205 712
Elavgifter	201 496	176 887
Uppvärmning	240 548	291 476
Vatten och avlopp	89 869	82 791
Renhållning	51 496	44 955
Försäkringar	108 905	94 044
Kabel-TV / Internet	83 716	83 716
Övriga fastighetskostnader	12 921	18 082
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 136	36 456
Summa driftskostnader	<u>1 385 122</u>	<u>1 061 235</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ventilation	103 313	49 688
Fasadunderhåll	61 428	0
Värmepump	293 751	0
Stomme	34 654	0
Brandskydd	51 717	0
Summa periodiskt underhåll	544 863	49 688

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	6 304	8 556
Kontorsmaterial	785	531
Revision	21 250	16 000
Föreningsmöten	11 540	1 254
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 445	49 770
Övriga förvaltningskostnader	25 006	13 724
Konsultarvoden	0	18 744
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	115 930	109 179

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	47 600	47 600
Sociala kostnader	14 955	14 955
Summa arvoden, personalkostnader	62 555	62 555

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	17 595	5 132
Övriga ränteintäkter	136	56
Utdelning MBF	33 600	28 800
Summa finansiella intäkter	51 331	33 988

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 522 642	21 522 642
Inköp/Aktiveringar	21 630	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 544 272	21 522 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 471 278	-5 070 641
Årets avskrivningar	-402 301	-400 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 873 579	-5 471 278
Utgående planenligt värde	<u>15 670 693</u>	<u>16 051 364</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
Utgående planenligt värde	3 000 000	3 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>18 670 693</u>	<u>19 051 364</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark	4 538 000	4 538 000
	<u>24 338 000</u>	<u>24 338 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 338 000	24 338 000
	<u>24 338 000</u>	<u>24 338 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	2 190	620
Övriga fordringar	49 498	48 201
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>51 688</u>	<u>48 821</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,77	Stibor 3 mån	1 490 460
Swedbank Hypotek	4,84	Stibor 3 mån	4 278 860
Swedbank Hypotek	1,23	2024-11-25	6 287 559
Swedbank Hypotek	1,61	2025-02-25	1 590 901
Summa skulder till kreditinstitut			13 647 780
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-136 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 633 320
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 878 460
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 967 780

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	17 618 000	17 618 000
Summa ställda säkerheter	17 618 000	17 618 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till andelshavare (elavräkning)	1 491	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 491	0

Södertälje den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Henrik Borg Westerberg
Ordförande

Charlotte Larsson

Sandra Orozovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

HENRIK BORG WESTERBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Westerberg

Henrik Borg Westerberg

2024-03-12 13:06:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.182.234.12

SANDRA OROZOVIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANDRA OROZOVIC

Sandra Orozovic

2024-03-08 21:53:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.136.248

CHARLOTTE LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Charlotte Larsson

Charlotte Larsson

2024-03-12 07:26:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2024-03-12 13:30:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.101

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Ritorp, org.nr 769607-5873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Ritorp för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Boklok Ritorp för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

MARIE LUNDIN Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-12 13:31:57 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN	Datum
Marie Lundin	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.101