

# Årsredovisning

för

## **BRF Boklok Tulebodalen**

769633-5533

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Boklok Tulebodalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stretered 1:194. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.

#### Byggnadsår 2017-2018

Föreningens byggnad består av 30 st. lägenheter, som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 094 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök  
12 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För att bevara föreningens fastigheter i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador och förslitningar.

Under hösten genomfördes 5-årsbesiktning/slutbesiktning och åtgärderna har påbörjats och planeras att slutföras under Q1 2024.

Framtida underhållsbehov för de fem kommande åren ommålning fastigheter, underhållsspolning avlopp, energideklarationer och OVK.

### Fastighetsförvaltning

Från januari 2023 sköter HSB Mölndals föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

HSB Mölndal har tagit över den ekonomisk förvaltningen från och med 2023.01.01. Ny Styrelse från och med Juni då några tidigare medlemmar flyttat samt avgått.

Ny Styrelse från och med November då tidigare ordförande avgått pga flytt. Styrelsen utökades också från 3 till 5 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01 samt informerat medlemmarna om att ekonomin kommer följas upp noga pga framför allt ökade räntekostnader och vid behov eventuellt göra ytterligare höjning under året.

2 av 3 av föreningens bolån löpte ut i början av December och styrelsen förhandlade med nuvarande bank men valde rörlig ränta 3 månader för att kunna förhandla med flera banker för att få bästa möjliga ränta. Planeras slutföras under Q1 2024.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 10 %.

Årsavgift 2023: 771 kr per kvm

#### Medlemsinformation

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-11.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. I stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 43 (45) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 30

Samägare 13

Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

**Styrelse, revisorer och valberedning**Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

**Styrelse samt suppleanter**

Gabriella Kebreyal	Ledamot	Tillträdde 2023-11-16	Avgick 2023-06-30
Antonio Beckmanner	Ledamot		
Robin Brunesson	Ledamot		Avgick 2023-06-30
Monika Larsson	Ledamot	Tillträdde 2023-07-01	Avgick 2023-11-15
Linn Dahl	Ledamot	Tillträdde 2023-07-01	
John Eliasson	Ledamot	Tillträdde 2023-11-16	
Joel Nyström	Ledamot	Tillträdde 2023-11-16	
Monika Larsson	Suppleant		Avgick 2023-06-30
Robin Brunesson	Suppleant	Tillträdde 2023-07-01	

- .- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gabriella Kebreyal och Antonio Beckmanner.
- Styrelsen har under året haft 10 st sammanträden.
- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.
  - Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 100 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisor har varit KPMG AB med Andrea Åkesson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedning har varit John Eliasson.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sparande per kvm	183	0	0
Skuldsättning per kvm	11 704	11 776	11 848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 704	11 776	11 848
Räntekänslighet	15	0	0
Energikostnad per kvm	167	0	0
Nettoomsättning	1 738 126	1 384 211	1 762 207
Resultat efter finansiella poster	-169 038	-283 189	-589 962
Kassalikviditet (%)	325	214	307
Soliditet (%)	70,8	70,9	71,0
Fond för yttre underhåll	314 100	251 280	188 460
Årsavgift per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt	771	700	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	97	82
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1
Taxeringsvärde (tkr)	50 297	50 297	0

## Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande per kvm** visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Skuldsättning per kvm** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm** upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

**Räntekänslighet** visar effekten på årsavgifter vid en höjning av genomsnittlig ränta.

**Energikostnad per kvm** anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Soliditet** anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

**Kassalikviditet** anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exkl. omklassificering av långfristiga lån.

**Fastighetens belåningsgrad** anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 050 000	251 280	-1 108 842	-283 189	<b>60 909 249</b>
Reservering till yttre fond		62 820	-62 820		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-283 189	283 189	<b>0</b>
Årets resultat				-169 038	<b>-169 038</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 050 000</b>	<b>314 100</b>	<b>-1 454 851</b>	<b>-169 038</b>	<b>60 740 211</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 454 851
årets förlust	-169 038
	<b>-1 623 889</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	62 820
i ny räkning överföres	-1 686 709
	<b>-1 623 889</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 698 972	1 384 262
Övriga rörelseintäkter		39 155	111 329
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 738 127</b>	<b>1 495 591</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-774 991	-860 525
Personalkostnader	4	-131 500	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-554 290	-554 290
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 460 781</b>	<b>-1 478 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>277 346</b>	<b>17 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 384	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 768	-300 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-446 384</b>	<b>-300 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-169 038</b>	<b>-283 189</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-169 038</b>	<b>-283 189</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-169 038</b>	<b>-283 189</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	84 618 977	85 173 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 618 977</b>	<b>85 173 267</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 618 977</b>	<b>85 173 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 500
Övriga fordringar		14 178	0
Avräkning Bokolk		0	2 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 431	44 379
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 609</b>	<b>48 404</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 074 113	694 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 074 113</b>	<b>694 621</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 130 722</b>	<b>743 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 749 699</b>	<b>85 916 292</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		62 050 000	62 050 000
Fond för yttre underhåll		314 100	251 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 364 100</b>	<b>62 301 280</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 454 851	-1 108 842
Årets resultat		-169 038	-283 189
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 623 889</b>	<b>-1 392 031</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 740 211</b>	<b>60 909 249</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 785 678	4 935 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 785 678</b>	<b>4 935 678</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 723 350	19 723 350
Leverantörsskulder		85 766	77 867
Övriga skulder		3 717	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	410 977	270 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 223 810</b>	<b>20 071 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 749 699</b>	<b>85 916 292</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	10	-169 038	-283 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		554 290	554 290
Betald skatt		-14 178	87
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>371 074</b>	<b>271 188</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 500	-1 500
Förändring av kortfristiga fordringar		4 473	-11 541
Förändring av leverantörsskulder		7 899	-68 852
Förändring av kortfristiga skulder		144 546	14 762 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>529 492</b>	<b>14 951 760</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	-14 737 672
Amortering av lån		-150 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-150 000</b>	<b>-14 737 672</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>379 492</b>	<b>214 088</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		694 621	480 532
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 074 113</b>	<b>694 620</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Boklok Tulebodalen årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet på byggnad och skrivs av över tid, måste numera kostnadsföras direkt och har därmed påverkat resultaträkningen.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen sätter av till underhållsfond enligt stadgarna

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 614 309	1 343 762
Hyror garage och parkeringsplatser	84 662	40 500
	<b>1 698 971</b>	<b>1 384 262</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	93 367	120 653
Uppvärmning	169 583	155 634
Renhållning	112 378	91 776
Vatten	87 687	89 879
Fastighetsförsäkring	55 703	41 852
Tv-anläggning	5 348	7 036
Serviceavtal	12 609	33 080
Reparationer	33 486	134 689
Trädgårdsskötsel	46 787	0
Snörenhållning	30 888	30 180
Revisionsarvode	14 688	13 938
Administrativ förvaltning	80 208	107 441
Bankkostnader	3 263	2 979
Övriga föreningskostnader	9 095	17 277
Övriga kostnader	19 903	14 111
	<b>774 993</b>	<b>860 525</b>

**Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden	100 000	48 300
Sociala kostnader	31 500	15 176
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>131 500</b>	<b>63 476</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	87 529 000	87 529 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 529 000</b>	<b>87 529 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 355 733	-1 801 443
Årets avskrivningar	-554 290	-554 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 910 023</b>	<b>-2 355 733</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 618 977</b>	<b>85 173 267</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 400 000	41 400 000
Taxeringsvärden mark	8 897 000	8 897 000
	<b>50 297 000</b>	<b>50 297 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	1 759	1 759
Serviceavgifter	0	1 736
Fastighetsförsäkring	40 672	35 368
Övriga förvaltningskostnader	0	5 516
	<b>42 431</b>	<b>44 379</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	25 549 000	25 549 000
	<b>25 549 000</b>	<b>25 549 000</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 183	4,74	2024-03-01	9 786 678	9 836 678
Handelsbanken 182	4,74	2024-03-01	9 786 672	9 836 672
Handelsbanken 257	3,85	2025-09-01	4 935 678	4 985 678
			<b>24 509 028</b>	<b>24 659 028</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 723 350	19 723 350

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 759 028 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	158 386	135 395
Arvode	100 000	48 300
Sociala kostnader på arvodet	31 500	15 176
Upplupna räntekostnader	88 990	32 102
Elkostnader december 2023	10 429	17 055
Fjärrvärmekostnader december 2023	21 672	22 120
	<b>410 977</b>	<b>270 148</b>

**Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	14 240	201
Erlagd ränta	-492 870	-300 690
	<b>-478 630</b>	<b>-300 489</b>

Årsredovisningen har signerats digitalt

Möln dal

John Eliasson

Gabriella Kebreyal

Joel Nyström

Antonio Bekmanner

Linn Dahl

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

KPMG AB

Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Tulebodalen, org. nr 769633-5533

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tulebodalen 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Tulebodalen 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 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Boklok Tulebodalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHN ELIASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:20:57



**ANTONIO BECKMANNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:14:12



**LINN DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:21:21



**JOEL NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:35:37



**GABRIELLA KEBREYAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:36:35



**ANDREA ÅKESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:25:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Boklok Tulebodalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREA ÅKESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:26:16





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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