

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Boklok Skärhamn  
Org nr: 769621-3433





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Skärhamn får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-05.

Årets resultat uppgår till -304 tkr.

Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 813% till 521%.

I resultatet ingår avskrivningar med 411 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjörn Nötsäter 1:337 på vilken 24 lägenheter i flerbostadshus har uppförts. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Hollandervägen 1-24 i Skärhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8
4 rum och kök	8

Total bostadsarea 1 616 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 30 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 600 000 kr

Riksbyggen i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 tkr och planerat underhåll för 251 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under våren 2021. Den visar ett underhållsbehov på 7 995 tkr för de närmaste 28 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år är 286 tkr (177 kr/m<sup>2</sup>). Föreningen har under verksamhetsåret gjort en avsättning till underhållsfonden med 140 tkr (87 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning kommande verksamhetsår är 267 tkr (165 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte cirkulationspumpar	105 312
Byte innertak	145 830

### Planerat underhåll

Beskrivning	År
-------------	----



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gerhard Pihl	Ordförande	2025
Marieanne Berndtsson	Sekreterare	2025
Björn Thorsson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gabriel Levin	Suppleant	2025
Peter Magnbrant	Suppleant	2024
Viktor Thedin	Suppleant	2025
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Magnus Westlindh, Moore Ranby KB	Auktoriserad revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Patrik Löwenadler, Moore Ranby KB	Auktoriserad revisor

## Valberedning

Barbro Svanvik  
Robert Pettersson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

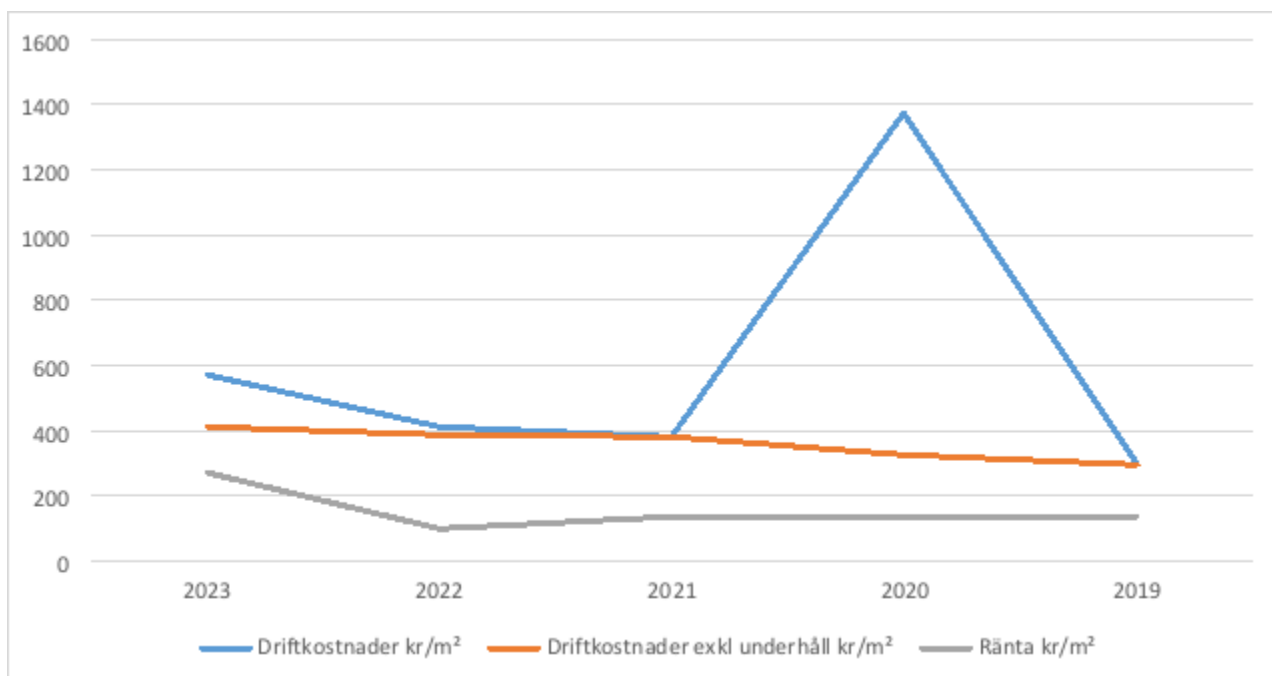
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 295	1 298	1 309	1 291	1 299
Resultat efter finansiella poster*	-304	-68	120	-1 665	95
Resultat exkl avskrivningar	107	336	521	-1 264	496
Balansomslutning	35 096	35 257	35 238	35 101	36 821
Soliditet %*	49	50	50	50	52
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	521	813	1 027	919	1 414
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	64	31	543	14	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	99	97	98	99
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt*	850	850	850	790	802
Driftkostnader exkl underhåll kr/m <sup>2</sup>	411	385	381	321	294
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> *	199	196	188	140	157
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	81	150	87	0	353
Sparande kr/m <sup>2</sup> *	222	231	323	269	307
Ränta kr/kvm	269	97	132	132	132
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt*	10 755	10 793	10 806	10 823	10 846
Räntekänslighet %*	12,8	12,8	12,7	13,7	13,5

\*obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Årets förlust

Årets resultat uppgår till -304 418 kr. För 2023 har föreningen ett positivt kassaflöde på 276 315 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen bland annat ökat avsättningen till underhållsfonden. Det är dock viktigt att föreningen fortsättningsvis eftersträvar ett positivt kassaflöde.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 400 000	242 500	-1 088 995	-67 998
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-67 998	67 998
Reservering underhållsfond		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-251 142	251 142	
Årets resultat				-304 418
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 400 000</b>	<b>131 358</b>	<b>-1 045 851</b>	<b>-304 418</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 156 993
Årets resultat	-304 418
Årets fondreservering enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 142
<b>Summa</b>	<b>-1 350 268</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 350 268

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 295 382	1 297 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	381 143	84 437
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 676 525</b>	<b>1 382 069</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-914 463	-658 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 457	-210 340
Personalkostnader	Not 6	-72 020	-44 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-411 377	-403 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 584 318</b>	<b>-1 317 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92 207</b>	<b>64 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	720	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 625	21 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-443 970	-157 336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 625</b>	<b>-132 480</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-304 418</b>	<b>-67 998</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-304 418</b>	<b>-67 998</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 906 315	32 304 554
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	47 078	60 216
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 953 392</b>	<b>32 364 770</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 989 392</b>	<b>32 400 770</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	12	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	86 735	112 498
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 747</b>	<b>112 536</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 019 591	2 743 276
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 019 591</b>	<b>2 743 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 106 338</b>	<b>2 855 812</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 095 730</b>	<b>35 256 582</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	18 400 000	18 400 000	
Fond för yttre underhåll	131 358	242 500	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 531 358</b>	<b>18 642 500</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 045 850	-1 088 995	
Årets resultat	-304 418	-67 998	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 350 268</b>	<b>-1 156 993</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 181 089</b>	<b>17 485 507</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 045 166	8 698 583
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 045 166</b>	<b>8 698 583</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 334 980	8 742 167
Leverantörsskulder	Not 18	150 210	64 706
Skatteskulder	Not 19	74 592	71 472
Övriga skulder	Not 20	22 422	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	287 271	194 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 869 475</b>	<b>9 072 492</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 095 730</b>	<b>35 256 582</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-304 418	-67 998
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	411 377	403 714
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>106 960</b>	<b>335 716</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 789	-42 303
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	204 170	108 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>336 919</b>	<b>402 341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-65 690
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-65 690</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-60 604	-22 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 604</b>	<b>-22 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>276 315</b>	<b>314 651</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 743 276</b>	<b>2 428 625</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 019 591</b>	<b>2 743 276</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	10
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 285 632	1 285 632
Hyror, p-platser	15 000	15 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 250	-3 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 295 382</b>	<b>1 297 632</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	77 472	77 472
Pant- och överlåtelseavgifter	3 371	6 245
Påminnelseavgifter	300	720
Försäkringsersättningar	300 000	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>381 143</b>	<b>84 437</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-251 142	-37 500
Reparationer	-5 713	-27 046
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Arrendeavgifter	-31 350	-29 450
Försäkringspremier	-38 516	-34 367
Kabel- och digital-TV	-77 472	-77 472
Återbäring från Riksbyggen	400	500
Obligatoriska besiktningar	-12 463	-11 750
Snö- och halkbekämpning	-64 633	-22 987
Förbrukningsinventarier	-13 942	-5 154
Fordons- och maskinkostnader	-14 243	-13 918
Vatten	-162 649	-167 276
Fastighetsel	-159 106	-148 914
Sophantering och återvinning	-36 294	-36 294
Förvaltningsarvode drift	-9 203	-10 538
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-914 463</b>	<b>-658 622</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-43 516	-42 585
Lokalkostnader	-400	-400
Arvode, yrkesrevisorer	-47 575	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 755	-3 751
Kreditupplysningar	-29 018	-400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 371	-6 244
Representation	-357	-2 018
Kontorsmateriel	-985	-3 990
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 388
Medlems- och föreningsavgifter	-1 128	-1 128
Konsultarvoden	0	-14 008
Bankkostnader	-2 507	-3 300
Advokat och rättegångskostnader	-54 045	-110 704
Övriga externa kostnader	-800	-2 425
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-186 457</b>	<b>-210 340</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-16 993	0
Styrelsearvoden	-40 400	-40 750
Övriga kostnadsersättningar	-7 420	0
Pensionskostnader	-725	0
Sociala kostnader	-6 481	-4 161
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-72 020</b>	<b>-44 911</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-394 239	-394 239
Avskrivning Markanläggningar	-4 000	-4 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 138	-5 474
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-411 377</b>	<b>-403 714</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	720	3 456
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>720</b>	<b>3 456</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	763	6 330
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 751	14 853
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	216
Övriga ränteintäkter	2	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>46 625</b>	<b>21 400</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-434 479	-157 025
Räntekostnader till kreditinstitut	-9 491	-310
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-443 970</b>	<b>-157 336</b>



## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	30 455 000	30 455 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggning	68 428	68 428
	<b>36 023 428</b>	<b>36 023 428</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>36 023 428</b>	<b>36 023 428</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 662 444	-3 268 205
Markanläggningar	-56 428	-52 428
	<b>-3 718 872</b>	<b>-3 320 633</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-394 239	-394 239
Årets avskrivning markanläggningar	-4 000	-4 000
	<b>-398 239</b>	<b>-398 239</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 117 111</b>	<b>-3 718 872</b>

### Restvärde enligt plan vid årets slut

<b>Varav</b>	<b>31 906 317</b>	<b>32 304 556</b>
Byggnader	26 398 316	26 792 555
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggningar	8 000	12 000

### Taxeringsvärden

Bostäder	30 600 000	30 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 600 000</b>	<b>30 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	63 250	63 250
Maskiner och inventarier	65 690	0
	<b>128 940</b>	<b>63 250</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	65 690
	<b>0</b>	<b>65 690</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>128 940</b>	<b>128 940</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-63 250	-63 250
Maskiner och inventarier	-5 474	0
	<b>-68 724</b>	<b>-63 250</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-13 138	-5 474
	<b>-13 138</b>	<b>-5 474</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-81 862</b>	<b>-68 724</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>47 078</b>	<b>60 216</b>

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	36 000	36 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	38
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12</b>	<b>38</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	28 000	10 277
Förutbetalda försäkringspremier	45 823	38 516
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 646
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 912	12 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	40 147
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 735</b>	<b>112 498</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handkassa	0	5 000
Bankmedel	2 666 915	1 690 247
Transaktionskonto	352 676	1 048 029
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 019 591</b>	<b>2 743 276</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	17 380 146	17 440 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 604	-21 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 273 376	-8 721 167
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 045 166</b>	<b>8 698 583</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-01-28	4 377 000,00	-4 377 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2026-12-01	4 360 583,00	0,00	0,00	4 360 583,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-01	4 360 584,00	0,00	43 604,00	4 316 980,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-01-30	0,00	4 378 000,00	0,00	4 378 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-01	4 342 583,00	0,00	18 000,00	4 324 583,00
<b>Summa</b>			<b>17 440 750,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>61 604,00</b>	<b>17 380 146,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 61 604 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 246 416 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 072 126 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 316 980 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	87 571	64 706
Ej reskontraförda leverantörsskulder	62 639	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>150 210</b>	<b>64 706</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	74 592	71 472
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>74 592</b>	<b>71 472</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	22 422	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 422</b>	<b>0</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 161
Upplupna räntekostnader	64 225	8 587
Upplupna driftskostnader	20 563	1 875
Upplupna elkostnader	27 458	21 463
Upplupna revisionsarvoden	0	5 000
Upplupna styrelsearvoden	0	40 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 047
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 983	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 041	109 264
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>287 271</b>	<b>194 147</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Gerhard Pihl

---

Marieanne Berndtsson

---

Björn Thorsson

---

Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Magnus Westlindh  
Moore Ranby KB  
Auktoriserad revisor



---

# BRF Boklok Skärhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Boklok Skärhamn i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557516418916

## Dokument

Årsredovisning 231231 Rbf Boklok i Skärhamn  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-04-29 16:46:21 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)  
Färdigställt 2024-04-30 10:51:51 CEST (+0200)

## Initierare

Marie Naeslund (MN)  
Riksbyggen  
marie.naeslund@riksbyggen.se

## Signerare

Gerhard Pihl (GP)  
gerhard@mmkautomotive.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GERHARD PIHL"  
Signerade 2024-04-29 17:06:49 CEST (+0200)

Marieanne Berndtsson (MB)  
info@bobehaget.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marieanne Theresia Berndtsson"  
Signerade 2024-04-29 20:26:52 CEST (+0200)

Björn Thorsson (BT)  
bjorn\_thorsson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN THORSSON"  
Signerade 2024-04-30 00:33:03 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)  
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LINDQVIST"  
Signerade 2024-04-30 09:00:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516418916

Magnus Westlindh (MW)

*Magnus.Westlindh@mooresweden.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Björn Magnus Wilhelm Westlindh"*

*Signerade 2024-04-30 10:51:51 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF BoKlok Skärhamn

Org.nr 769621-3433

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Skärhamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF BoKlok Skärhamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stenungsund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Magnus Westlindh  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Björn Magnus Wilhelm Westlindh

Auktoriserad revisor

Serienummer: 22ed55d7ba1777[...]6e2f738d4a79b

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-04-30 08:47:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

