



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Svärdet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Svärdet med säte i Gävle org.nr. 769635-8394 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemlingby 73:1	2018-01-04	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	p-platser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2850

Totalt 79 objekt **2850**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 15 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Hemlingby GA:27	G:A		1 / 2	Grönytor, Hårdgjorda ytor, Sophus, Cykelställ, Motorvärmare, Fristående utomhusbelysning, Markskåp/mätare för el, Övrig utrustning, Kablar mm

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Niklas Nannebro	Ordförande
Sandra Göthe	Ledamot
Thomas Hargsten	Ledamot
Johan Westin	Ledamot
Leif Erik Jansson	Suppleant
Joel Hedin	Suppleant
Hans Mosell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Nannebro, Thomas Hargsten, Hans Mosell och Joel Hedin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen - två i förening av Niklas Nannebro, Sandra Göthe, Thomas Hargsten och Johan Westin.

Revisorer har varit: Richard Ohlsson av föreningen personvald revisor hos Borevision med Oscar Rosdahl som suppleant..

Valberedning har varit: Ing-Britt Nilsson (sammankallande) och Jan Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 13medlemmar varav 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en ekonomisk plan som fungerar som underhållsplan och redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-15. Då BoKlok inte åtgärdat alla anmärkningar vid nybyggnationsbesiktningen ännu så kommer slutbesiktning att ske när det är klart och UH-planen uppdateras.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Förprojektering laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga planerade åtgärder de närmaste fem åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	290	264	249	290	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 302	12 456	12 589	12 765	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 302	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	18	19	0
Energikostnad, kr/kvm	145	158	139	119	0
Årsavgifter, kr/kvm	749	697	683	670	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	762	747	730	0
Nettoomsättning, tkr	2 334	2 173	2 128	2 080	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	-51	-81	35	0
Soliditet, %	63	63	62	62	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	60 310 000	0	0	60 310 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	450 603	0	123 397	574 000
S:a bundet eget kapital, kr	60 760 603	0	123 397	60 884 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-633 440	-50 658	-123 397	-807 495
Årets resultat, kr	-50 658	50 658	48 928	48 928
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-684 098	0	-74 469	-758 567
S:a eget kapital, kr	60 076 505	0	48 928	60 125 433

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 397 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-684 098
Årets resultat, kr	48 928
Reservation till underhållsfond, kr	-123 397
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-758 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-758 567

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 333 767	2 172 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 694	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 349 461	2 172 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-927 826	-944 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 612	-125 219
Personalkostnader	Not 6	-61 166	-59 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-791 930	-791 930
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 888 534	-1 921 621
RÖRELSERESULTAT		460 926	251 291
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 957	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 955	-301 949
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-411 998	-301 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 928	-50 658
ÅRETS RESULTAT		48 928	-50 658

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	92 883 350	93 675 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		92 883 350	93 675 280
Summa anläggningstillgångar		92 883 350	93 675 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-55	-55
Övriga fordringar	Not 9	1 233 836	1 720 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 711	18 111
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 302 492	1 738 172
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
Kassa och bank	Not 12	63 135	558 070
<i>Summa kassa och bank</i>		63 135	558 070
Summa omsättningstillgångar		2 865 627	2 296 242
SUMMA TILLGÅNGAR		95 748 977	95 971 522

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 310 000	60 310 000
Fond för yttre underhåll		574 000	450 603
<i>Summa bundet eget kapital</i>		60 884 000	60 760 603
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-807 495	-633 440
Årets resultat		48 928	-50 658
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-758 567	-684 098
Summa eget kapital		60 125 433	60 076 505
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 638 480	23 304 804
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 638 480	23 304 804
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 422 364	12 195 820
Leverantörsskulder		26 840	14 331
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	49 411	4 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	486 449	375 880
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		23 985 064	12 590 213
Summa skulder		35 623 544	35 895 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 748 977	95 971 522

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	460 926	251 291
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	791 930	791 930
	<u>1 252 856</u>	<u>1 043 221</u>
Erhållen ränta	7 624	0
Erlagd ränta	-322 461	-302 769
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>938 019</u>	<u>740 452</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 860	-9 316
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 813	-17 025
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>871 972</u>	<u>714 111</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-439 780	-377 768
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-439 780</u>	<u>-377 768</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	432 192	336 343
Likvida medel vid årets början	2 220 219	1 883 876
Likvida medel vid årets slut	<u>2 652 411</u>	<u>2 220 219</u>
	432 192	336 343

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Föreningen betalar ingen fastighetsskatt de första 15 åren.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 135 520	1 986 480
Hysesintäkt garage och bilplatser	182 950	164 500
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 122	21 932
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 175	0
	2 333 767	2 172 912
* I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	15 694	0
	15 694	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 876	-10 379
El	-87 424	-123 175
Uppvärmning	-182 641	-187 777
Vatten	-144 101	-139 794
Renhållning	-89 616	-83 486
TV, bredband, iptelefoni	-113 018	-105 116
Serviceavtal	0	-21 300
Hissar serviceavtal & besiktning	-25 951	-4 436
Förvaltningskostnader	-193 745	-206 081
Försäkringar	-45 294	-43 096
Periodiskt underhåll	0	-12 375
Övriga driftskostnader	-7 162	-7 780
	-927 826	-944 793
Specifikation till periodiskt underhåll		
Förprojektering laddstolpar	0	-12 375
	0	-12 375
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-20 819	-35 350
Övriga förvaltningskostnader	-74 177	-67 296
Kostnader överlåtelse och panter	-12 117	-19 723
Föreningsverksamhet	-500	-2 850
	-107 612	-125 219
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-48 300	-47 600
Sociala avgifter	-12 866	-12 078
	-61 166	-59 678
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-791 930	-791 930
	-791 930	-791 930

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

79 193 000

79 193 000

Ingående anskaffningsvärde mark

17 650 000

17 650 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**96 843 000****96 843 000****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 167 720

-2 375 790

Årets avskrivningar byggnader

-791 930

-791 930

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 959 650****-3 167 720****Utgående redovisat värde****92 883 350****93 675 280**

Redovisade värden byggnader

75 233 350

76 025 280

Redovisade värden mark

17 650 000

17 650 000

Fastighetsbeteckning: Hemlingby 73:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	52 000 000	8 800 000	60 800 000	60 800 000
		52 000 000	8 800 000	60 800 000	60 800 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

36 563 000

36 563 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**36 563 000****36 563 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 089 276

1 662 149

Skattekonto

144 562

17 233

Övrig skattefordran

-2

40 734

1 233 836**1 720 116**

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	19 416	18 111
Förutbetalt HSB avtal	37 452	0
Förutbetalt SBC avtal	5 510	0
Upplupna ränteintäkter	6 333	0
	68 711	18 111

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,95%	2024-02-19	1 500 000	0
			1 500 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken affärskonto		56 538	558 070
Handelsbanken e-kapitalkonto	2,15%	6 597	0
		63 135	558 070

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Gävle City	1,02%	2024-09-30	11 760 000	0
Handelsbanken Gävle City	0,87%	2024-09-30	11 544 804	0
Handelsbanken Gävle City	4,40%	2028-09-30	11 756 040	117 560
			35 060 844	117 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 638 480**

Nästa års amortering av långfristig skuld 117 560
 Lån som ska konverteras inom ett år 23 304 804
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 422 364**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,10%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 470 240
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 473 044

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	14 488	0
Arbetsgivaravgifter	12 866	0
Övriga kortfristiga skulder	22 057	4 182
	49 411	4 182

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snöröjning	13 750	15 726
Upplupen fjärrvärme	47 554	42 267
Upplupen renhållning	2 323	4 036
Upplupen el	23 717	40 752
Upplupna räntekostnader	166 048	62 554
Upplupen revision	16 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	209 737	170 445
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 320	22 100
	486 449	375 880

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johan Westin

.....
Lars Thomas Hargsten

.....
Niklas Nannebro

.....
Sandra Göthe

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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Svärdet, org.nr. 769635-8394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Svärdet 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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20230608 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

NIKLAS NANNEBRO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:15:54



SANDRA GÖTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:28:28



LARS THOMAS HARGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:34:47



JOHAN WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:19:53



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:10:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:17:15



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.