

# Årsredovisning

Brf BoKlok Skutan  
769632-0873

Styrelsen för Brf BoKlok Skutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bärstad 1:176 i Hammarö kommun består av tre byggnader totalt 26 lägenheter i två våningar. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök, ca 55 m<sup>2</sup>

8 st 3 rum och kök, ca 72 m<sup>2</sup>

14 st 4 rum och kök, ca 85m<sup>2</sup>

Den totala boytan är ca 1 986 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Tillägg för bostadsrättshavare ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2017. Värdeår 2017.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick om snö- och halkbekämpning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| Sara Barthelsson | Ledamot   | Ordförande |
| August Eriksson  | Ledamot   |            |
| André Forkeus    | Ledamot   |            |
| Matilda Gidlöf   | Ledamot   |            |
| Emma Brunzell    | Ledamot   |            |
| Ulrika Kjellemar | Suppleant |            |
| Anders Klarström | Suppleant |            |

Vid stämman avgick Alexander Rydberg, Daniel Rimfjäll, Anneli Mälargård och Annica Lindberg ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisor**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Peter Rosengren, Lorka Revision AB | Ordinarie |
| KPMG                               | Suppleant |

#### **Valberedning**

Therese Hedin  
Nikki Vikström

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-18.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelser skett.

#### **Servitut, ledningsrätter**

Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV, värme, vatten och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1/8 -2023. Genomsnittlig årsavgift är 762 kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/6 -2024 höjs årsavgifterna med 7,5%.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår 2017 (2018-2032).

##### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                                   | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning  | 1 536       | 1 469       | 1 446       | 1 438       |
| Resultat efter finansiella poster                              | 47          | -110        | -36         | 60          |
| Avgift per m <sup>2</sup> (kr)                                 | 762,0       | 689,0       | 680,0       | 680,0       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)             | 91,5        | 92,5        | 93,3        | 94,0        |
| Skuldsättning per m <sup>2</sup> (kr)                          | 11 213,0    | 11 415,0    | 11 616,0    | 11 793,0    |
| Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (kr) | 11 213,0    | 11 415,0    | 11 616,0    | 11 793,0    |
| Räntekänslighet (%)  | 15,5        | 16,6        | 17,1        | 17,3        |
| Sparande per m <sup>2</sup> (kr)                               | 318,0       | 236,0       | 258,0       | 306,0       |
| Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)                          | 197,0       | 252,0       | 189,0       | 137,0       |
| Balansomslutning   | 59 415      | 59 804      | 60 378      | 60 787      |
| Soliditet (%)  | 62,0        | 61,6        | 61,2        | 60,8        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b>                | <b>36 710 000</b>    | <b>319 792</b>              | <b>-104 729</b>        | <b>-110 393</b>   | <b>36 814 670</b> |
| Disposition av föregående års resultat        |                      |                             | -110 393               | 110 393           | 0                 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna |                      | 60 000                      | -60 000                |                   | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 46 539            | 46 539            |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b>                | <b>36 710 000</b>    | <b>379 792</b>              | <b>-275 122</b>        | <b>46 539</b>     | <b>36 861 209</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                               | -275 122        |
| Årets resultat                                    | 46 539          |
| <b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-228 583</b> |

### Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

|  |                 |
|--|-----------------|
| Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras | 60 000          |
| Att i ny räkning överföres                               | -288 583        |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>                        | <b>-228 583</b> |

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 536 456                         | 1 469 211                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 31 325                            | 9 936                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>1 567 781</b>                  | <b>1 479 147</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                  | 3          | -650 621                          | -716 775                          |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -78 902                           | -68 470                           |
| Personalkostnader och arvoden                    | 5          | -65 710                           | -65 710                           |
| Avskrivningar                                    | 6, 7       | -553 246                          | -553 246                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-1 348 479</b>                 | <b>-1 404 201</b>                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>219 302</b>                    | <b>74 946</b>                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 16                                | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -172 779                          | -185 339                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-172 763</b>                   | <b>-185 339</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>46 539</b>                     | <b>-110 393</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>46 539</b>                     | <b>-110 393</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                            | 6          | 57 915 165        | 58 446 278        |
| Byggnadsinventarier                           | 7          | 55 686            | 77 820            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>57 970 851</b> | <b>58 524 098</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>57 970 851</b> | <b>58 524 098</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                |            | 896               | 4                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 36 604            | 28 780            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>37 500</b>     | <b>28 784</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Bank  |            | 1 406 153         | 1 251 546         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 406 153</b>  | <b>1 251 546</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 443 653</b>  | <b>1 280 330</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>59 414 504</b> | <b>59 804 428</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                               |            | 36 710 000        | 36 710 000        |
| Fond för yttre underhåll                      |            | 379 792           | 319 792           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |            | <b>37 089 792</b> | <b>37 029 792</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>              |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                           |            | -275 122          | -104 730          |
| Årets resultat                                |            | 46 539            | -110 393          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |            | <b>-228 583</b>   | <b>-215 123</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | <b>36 861 209</b> | <b>36 814 669</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                   | 9          | 15 870 000        | 22 270 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |            | <b>15 870 000</b> | <b>22 270 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut (kortfristig del) | 9          | 6 400 000         | 400 000           |
| Leverantörsskulder                            |            | 51 811            | 52 196            |
| Övriga skulder                                |            | 1 752             | 876               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 10         | 229 732           | 266 687           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |            | <b>6 683 295</b>  | <b>719 759</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |            | <b>59 414 504</b> | <b>59 804 428</b> |

## Kassaflödesanalys

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 46 539                    | -110 393                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 553 246                   | 553 246                   |
| Betald skatt  | -892                      | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>598 893</b>            | <b>442 853</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -7 824                    | 56 493                    |
| Förändring av leverantörsskulder  | -385                      | -95 257                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  | -36 077                   | 31 807                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>554 607</b>            | <b>435 896</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | 0                         | -57 113                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>0</b>                  | <b>-57 113</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Amortering  | -400 000                  | -400 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-400 000</b>           | <b>-400 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>154 607</b>            | <b>-21 217</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  | 1 251 546                 | 1 272 762                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 406 153</b>          | <b>1 251 545</b>          |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

#### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 1 433 996        | 1 368 088        |
| Hyrer bilplats & garage | 102 460          | 101 123          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 536 456</b> | <b>1 469 211</b> |

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, bolag    | 5 177          | 11 952         |
| Filter, ventilation och OVK | 23 663         | 24 607         |
| Reparation och underhåll    | 31 248         | 25 000         |
| El                          | 223 496        | 354 228        |
| Vatten och avlopp           | 168 148        | 146 284        |
| Renhållning                 | 30 603         | 28 798         |
| Snöröjning & sandning       | 27 049         | 13 977         |
| Fastighetsförsäkring        | 34 705         | 36 103         |
| Kabel-TV                    | 79 163         | 68 434         |
| Trädgård och växter         | 3 637          | 1 489          |
| Övriga driftskostnader      | 23 733         | 5 903          |
| <b>Summa</b>                | <b>650 622</b> | <b>716 775</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvode (extern)  | 8 875         | 8 750         |
| Förvaltningskostnader avt | 38 782        | 37 010        |
| Övrig administration      | 31 244        | 22 710        |
| <b>Summa</b>              | <b>78 901</b> | <b>68 470</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 50 000        | 50 000        |
| Sociala avgifter | 15 710        | 15 710        |
| <b>Summa</b>     | <b>65 710</b> | <b>65 710</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | 61 367 400        | 61 367 400        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>61 367 400</b> | <b>61 367 400</b> |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>      | -2 921 122        | -2 390 009        |
| Årets avskrivningar                             | -531 113          | -531 113          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 452 235</b> | <b>-2 921 122</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>57 915 165</b> | <b>58 446 278</b> |
| <b>Taxeringsvärde Bärstad 1:176</b>             |                   |                   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 25 000 000        | 25 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 2 483 000         | 2 483 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>27 483 000</b> | <b>27 483 000</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            |                   |                   |
| Bokfört värde byggnader                         | 49 659 027        | 50 190 140        |
| Bokfört värde mark                              | 8 256 138         | 8 256 138         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>57 915 165</b> | <b>58 446 278</b> |

## Not 7 Byggnadsinventarier

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 110 663        | 53 550         |
| Inköp   | 0              | 114 225        |
| Bidrag  | 0              | -57 112        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>110 663</b> | <b>110 663</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -32 843        | -10 710        |
| Årets avskrivningar                             | -22 133        | -22 133        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-54 976</b> | <b>-32 843</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>55 687</b>  | <b>77 820</b>  |

Byggnadsinventarier avser installation elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel     | 0             | 3 106         |
| Fastighetsförsäkring  | 11 257        | 12 191        |
| Kabel-TV & bredband   | 9 059         | 8 603         |
| Ekonomisk förvaltning | 11 408        | 0             |
| Övrigt                | 4 880         | 4 880         |
| <b>Summa</b>          | <b>36 604</b> | <b>28 780</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Amorteringar<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek  | 0,60           | 2024-06-19                | 0                          | 6 000 000                |
| Nordea Hypotek  | 0,85           | 2026-06-17                | 200 000                    | 6 750 000                |
| Stadshypotek  | 0,91           | 2025-07-30                | 200 000                    | 9 520 000                |
| <b>Totalt</b>   |                |                           | <b>400 000</b>             | <b>22 270 000</b>        |
| Avgår kortfristig del                                 |                |                           |                            | -6 400 000               |
| <b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                |                           |                            | <b>15 870 000</b>        |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 400 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 20 270 000 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntor                        | 28 245         | 28 954         |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 119 745        | 114 834        |
| Revision                               | 8 000          | 8 000          |
| Styrelsearvode inkl. sociala avgifter  | 32 800         | 32 800         |
| El och renhållning                     | 32 359         | 75 053         |
| Snöröjning och halkbekämpning          | 8 524          | 0              |
| Övrigt                                 | 60             | 7 046          |
| <b>Summa</b>                           | <b>229 733</b> | <b>266 687</b> |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 720 000        | 24 720 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>24 720 000</b> | <b>24 720 000</b> |

### **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen höll en extra föreningsstämma 2024-02-08 där det beslutades att inte gå vidare med installation av solceller.

Hammarö 2024-

Sara Barthelson  
Ordförande

Matilda Gidlöf  
Ledamot

André Forkeus  
Ledamot

Emma Brunzell  
Ledamot

August Eriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Lorka Revision AB

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 mars 2024



### Årsredovisning 2023.pdf

(1336029 byte)

SHA-512: 9a85e5ce2e015513ff05a6ad386205ce555e4  
bd195abc44c0e8cd8b1ab867e564cf353a0553a85f9315  
e8ff9106c9c6a5e1f676f8a6bfc0caa94c662523f7f9

## Underskrifter

2024-03-13 18:08:49 (CET)



**Sara Barthelson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 19:39:04 (CET)



**Matilda Hartmann Gidlöf**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 15:45:48 (CET)



**André Dan Forkeus**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 15:59:47 (CET)



**Emma Brunzell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 09:01:59 (CET)



**August Erikson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 10:13:15 (CET)



**Karl Åke Peter Rosengren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fad1ced753395f228064eed315ee666ee71b22fccc910b9de58d6be8801129fecf2e0da84898ed2529ffdbef4b7204fd26a8d28aef0e8a5fd77a58dfb7c7481



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Skutan, org. nr 769632–0873

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Skutan för år 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 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 på 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 på 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Skutan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

### 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.

Hammarö den 2024-03-15

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor