

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Fyren

769635-9459

Räkenskapsåret

2023

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ängelholms kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-02-05. Nya stadgarna är registrerade av Bolagsverket 2019-03-24.

Beträffande föreningens finansiering, se not 8 och 9.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.	
Madleine Kryhl	Ordförande	2025	
Malin Wictorin	Styrelseledamot	2025	avgått 2023-12-19
Paulin Larsson	Styrelseledamot	2024	
Jonathan Borggren	Styrelseledamot	2024	
Malin Thorsén	Styrelseledamot	2024	
Styrelsesuppleanter			
Peter Babamov		2025	
Per Nilsson		2024	
Valberedning			
Linda Månsson		2024	
Cornelia Tångne		2024	
Revisor			
Johan Liljencrantz			
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Falkenberg		2024	

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Harren 4
Antal lägenheter: 27 st i 2 flerbostadshus, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA: 1797 kvm
Tomtyta: 8 421 kvm, tomten ägs av föreningen.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Trygg Hansa	Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -360 291 kr (f.g. år 64 464 kr). Årets resultat exklusive avskrivning av byggnad uppgår till 170 759 kr (f.g. år 588 352 kr). Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivning av byggnad har gjorts med 508 200 kr, markanläggning med 10 688 kr och för inventarier med 12 162 kr.

Föreningen har tre lån hos Stadshypotek. Räntebindningstiden har under 2023 löpt ut för två av lånen, styrelsen har bundit ett av lånen på ett år fram till den 1 september 2024 och det andra lånet löper fortsatt med rörlig tremånadersränta. Amortering görs med 60 000 kr per kvartal.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under 2023 samt en stämma i maj.

Föreningen har ansökt om och beviljats statligt elstöd om 17 259 kr. Föreningen har även fått utbetalt 56 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket för installation av 4 laddningspunkter för elfordon.

Under 2023 har inga större underhållsinsatser gjorts. Då nyproduktionsgarantin hos Boklok fortfarande gäller så hanteras felanmälningar och insatser av dem utan kostnad för medlemmarna. Nyproduktionsgarantin löper ut i juni 2024 och under maj månad kommer en 5-årsbesiktning att utföras. En gemensam städdag genomfördes i september då bland annat ett stort antal nyplanteringar gjordes. Sedan årsskiftet hanterar medlemmarna själva en stor del av uteskötseln efter en skötselplan. Genom att tillsammans ta ansvar för föreningens fastighet så byggs en gemenskap och framtida avgiftshöjningar på grund av ökade externa skötselinsatser kan motverkas samtidigt som värdet på lägenheterna stiger.

Under 2023 genomfördes en OVK-besiktning utan anmärkning. Under 2023 togs även en underhållsplan fram för de kommande 20 åren. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt underhållsplan med 186 000 kr. lanspråktagande av medel ur fond har gjorts med 26 161 kr för OVK och filterbyte.

Föreningen har i slutet av året blivit fakturerade en kostnad på ca 87 000 kr från Ängelholms kommun gällande vattenförbrukning under åren 2020, 2021, 2022 och 2023 som belastar årets resultat med hela beloppet. Föreningen skickade in vattenavläsning till kommunen i november 2023 varav en av två mätare inte blivit avläst sedan år 2019, därav den onormalt höga kostnaden.

Området börjar nu ta form och det noteras att den nya Errarpsvägen planeras stå färdig under våren 2024 vilket kommer ha en positiv effekt på föreningen då det väsentligt underlättar för cyklandet mot centrum. Detaljplanearbete med bland annat förslag på ny skola pågår i ett angränsande område.

Under året har två försäljningar av bostadsrätt skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	37

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 380	1 317	1 312
Resultat efter finansiella poster	-360	69	128
Soliditet (%)	63,5	63,6	63,3
Driftkostnader* kr/kvm	339	224	209
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	104	40	40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	742	707	707
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 123	12 257	12 390
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 123	12 257	12 390
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	327	360
Räntekänslighet (%)	16,3	17,3	17,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	158	129	113
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,6	95,3	96,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* exklusive reparation och fastighetsskatt

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 945 000	143 760	132 730	69 464	39 290 954
Justering underhållsfond		186 000	-186 000		0
Justering underhållsfond		-26 161	26 161		0
Disposition av föregående års resultat:			69 464	-69 464	0
Årets resultat				-360 291	-360 291
Belopp vid årets utgång	38 945 000	303 599	42 355	-360 291	38 930 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	202 194
årets förlust	-360 291
	-158 097

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	186 000
ianspråktagande av medel ur fond	-26 161
i ny räkning överföres	-317 936
	-158 097

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 379 567	1 316 535
Övriga rörelseintäkter		30 563	16 847
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 410 130	1 333 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-642 653	-445 360
Personalkostnader	4	-33 986	-31 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-531 050	-518 888
Summa rörelsekostnader		-1 207 689	-995 985
Rörelseresultat		202 441	337 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 819	-267 933
Summa finansiella poster		-562 732	-267 933
Resultat efter finansiella poster		-360 291	69 464
Resultat före skatt		-360 291	69 464
Årets resultat		-360 291	69 464

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	59 413 100	59 921 300
Markanläggningar	6	64 124	74 812
Inventarier, verktyg och installationer	7	48 646	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	116 808
Summa materiella anläggningstillgångar		59 525 870	60 112 920
Summa anläggningstillgångar		59 525 870	60 112 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		291 660	230 615
Övriga fordringar		17 939	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 369	15 946
Summa kortfristiga fordringar		325 968	246 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 442 340	1 424 215
Summa kassa och bank		1 442 340	1 424 215
Summa omsättningstillgångar		1 768 308	1 671 026
SUMMA TILLGÅNGAR		61 294 178	61 783 946

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 945 000	38 945 000
Fond för yttre underhåll		303 599	143 760
Summa bundet eget kapital		39 248 599	39 088 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 355	132 730
Årets resultat		-360 291	69 464
Summa fritt eget kapital		-317 936	202 194
Summa eget kapital		38 930 663	39 290 954
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	0	7 265 000
Summa långfristiga skulder		0	7 265 000
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		21 785 000	14 760 000
Förskott från kunder		5 178	5 178
Leverantörsskulder		33 638	38 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		539 699	424 343
Summa kortfristiga skulder		22 363 515	15 227 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 294 178	61 783 946

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-360 291	69 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		531 050	518 888
Betald skatt		-17 346	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		153 413	588 352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-61 045	10 047
Förändring av kortfristiga fordringar		-766	-312
Förändring av leverantörsskulder		-4 833	-6 265
Förändring av kortfristiga skulder		115 356	39 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		202 125	631 492
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		56 000	-116 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 000	-116 808
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-240 000
Årets kassaflöde		18 125	274 684
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 424 215	1 149 531
Likvida medel vid årets slut		1 442 340	1 424 215

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 334 069	-1 270 641
Hysesintäkter p-plats och förråd	-45 450	-44 443
Övrigt	-48	-1 450
	-1 379 567	-1 316 534

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	8 021	0
Försäkringar	33 895	33 089
El	62 742	89 077
Värme	108 273	107 251
Vatten	113 108	34 994
Städning	21 936	21 716
Renhållning	34 279	33 035
Trädgårdsskötsel	99 530	13 400
Snöröjning	250	0
Hiss	13 106	12 971
Övriga fastighetskostnader	6 065	20 451
Fastighetsförvaltning	37 860	35 820
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 757	0
Mobilkommunikation	5 895	6 489
Ersättning till revisor	17 400	26 054
Föreningsstämma	1 065	1 494
Övriga förvaltningskostnader	45 355	5 990
Bankkostnader	3 955	3 529
Planerat underhåll	26 161	0
	642 653	445 360

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	33 986	31 737

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 700 000	61 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 700 000	61 700 000
Ingående avskrivningar	-1 778 700	-1 270 500
Årets avskrivningar	-508 200	-508 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 286 900	-1 778 700
Utgående redovisat värde	59 413 100	59 921 300
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	3 614 000	3 614 000
	31 614 000	31 614 000
Bokfört värde byggnader	48 533 100	49 041 300
Bokfört värde mark	10 880 000	10 880 000
	59 413 100	59 921 300

Not 6 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 875	106 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 875	106 875
Ingående avskrivningar	-32 063	-21 375
Årets avskrivningar	-10 688	-10 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 751	-32 063
Utgående redovisat värde	64 124	74 812

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 808	
Inköp		116 808
Omklassificeringar	-56 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 808	116 808
Årets avskrivningar	-12 162	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 162	
Utgående redovisat värde	48 646	116 808

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 785 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	7 265 000
	0	7 265 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 785 000	14 760 000
	21 785 000	14 760 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 635786	4,910	2024-09-01	7 260 000	7 340 000
Stadshypotek 384562	1,120	2024-09-01	7 265 000	7 345 000
Stadshypotek 573458	4,950	2024-03-01	7 260 000	7 340 000
			21 785 000	22 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 785 000	7 580 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 805 000	22 805 000
	22 805 000	22 805 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgiften höjdes med 20% från 1 januari 2024. Sammanlagt har avgifterna höjts med 30% sedan föreningens bildande i juni 2019. Inga fler planerade höjningar föreligger men det noteras att bindningstiden på ett av föreningens lån löper ut i september 2024.

För närvarande är tre lägenheter ute till försäljning.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Madleine Kryhl
Ordförande

Jonatan Borggren

Paulin Larsson

Malin Thorsén

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

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor
Revisionstjänst Falkenberg

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Fyren

Org.nr 769635-9459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fyren 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 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 Fyren 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 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.

Ängelholm 2024-

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 mars 2024



ÅRR Brf BoKlok Fyren 230101-231231.pdf

(227030 byte)
SHA-512: 57d849f896fe3419d6b4911b58e2b6e75b1e0
1bb2535eb5030ac0516de9983f004c5a11e7925059fd3a
b0adfa68aa30b6527529e242db8bcc050fa9d33f6d805



RB Brf BoKlok Fyren 230101-231231.pdf

(106572 byte)
SHA-512: 33eb6981fb7aed496a7425fce2a439fa7f31d
cd84ea3c37b5c507b647855d1564e0d180b6205e16c148
4097f5d4cbefb97f7838334ba9cd5a19a6f3838389882

Underskrifter

2024-03-01 22:21:11 (CET)

**Catharina Marianne Madleine Kryhl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-02 12:58:53 (CET)

**Paul Peter Jonatan Borggren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-03 15:01:43 (CET)

**Paulin Ida Larsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-03 19:07:50 (CET)

**Malin Thorsén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-03 19:16:20 (CET)

**Johan Liljencrantz**

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:

ba8100f41f88251ee4e24896551d7c573b7c99893815ae0f470941a9114413e0d6f33101ecbe7b62c922d913e8bd4531e50c589ef0c7638ec8c57db13a947

e34



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.