

# Årsredovisning 2023

Brf BoKlok Sjöstaden i Ystad

769631-4728



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Sjöstaden i Ystad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-01-11.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Ystad.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heliografen 1	2017	Ystad

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 064 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### Styrelsens sammansättning

Örjan Odén	Ordförande
Geornette Lindström	Styrelseledamot
Lars-Ove Lind	Styrelseledamot
Rut Frija Elvira Lindqvist	Styrelseledamot
Karina Palmblad	Suppleant
Rebecka Wahldin	Suppleant

### Valberedning

Mats Dahlgren  
Per Sundkvist

### Revisorer

Andréa Åkesson                      Auktoriserad revisor                      KPMG AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har haft ett aktivt år att se tillbaka på, några punkter vi har hanterat:

- Vi har investerat i solceller och IMD från Svea Solar, det har varit slit med att få igång detta, kommunikationen mellan Svea Solar, Nabo, styrelse och medlemmar har inte varit den bästa men nu ser vi framåt med denna bra investering.
- Vi har lagt på nytt grus på cykelparkeringen.
- Vi har införskaffat fyra blomlådor som står på Stomgatans vändplan.
- Vi har byggt om trappstegen från bottenvåning ner till gatan, bättre säkrare steg att gå på.
- Vi har satt upp mer julbelysning för att få det ljusare på Stormgatan.
- Vi har försökt att få obehöriga att inte parkera på våra gästparkeringar.
- Vi har anlitat Skånelås för att justera våra trapphusdörrar.
- Vi har höjt årsavgiften med 5%.
- Vi har höjt parkeringsavgiften från 125kr till 200kr.
- Vi har höjt förrådsavgiften från 125kr till 175kr (litet förråd), 150kr till 200kr (stort förråd).
- Vi har införskaffat Flexitfilter så våra medlemmar kan byta filter på ett smidigt sätt.
- Vi har haft städdag där medlemmarna också blev bjudna på korv och kaffe.
- Vi har rekvirerat hjullastare för att köra bort snö.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 675 303	1 571 020	1 557 806	1 535 717
Resultat efter fin. poster	-84 045	21 656	-2 743	-24 724
Soliditet (%)	60	59	59	59
Yttre fond	771 000	0	82 610	82 610
Taxeringsvärde	40 400 000	40 400 000	36 400 000	36 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	706	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	92,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 676	11 772	12 063	12 160
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 676	11 772	12 063	12 160
Sparande per kvm totalyta, kr	227	263	340	324
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	37	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	65	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	53	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	155	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,45	1,27	1,32
Räntekänslighet (%)	15,76	16,68	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Under 2023 så har föreningen haft högre underhållskostnader, bland annat för våra hissar. Vattnet har även blivit dyrare. Räntekostnaderna har ökat. Åtgärder blir bland annat att höja årsavgiften. Vi undersöker billigare reparatörer och leverantörer när det kommer till underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 135 000	-	-	36 135 000
Fond, yttre underhåll	0	-	771 000	771 000
Balanserat resultat	315 067	21 656	-771 000	-434 277
Årets resultat	21 656	-21 656	-84 045	-84 045
<b>Eget kapital</b>	<b>36 471 723</b>	<b>0</b>	<b>-84 045</b>	<b>36 387 678</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-434 277
Årets resultat	-84 045
<b>Totalt</b>	<b>-518 322</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	771 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 534
Balanseras i ny räkning	-1 276 788
	<b>-518 322</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 675 303	1 571 020
Övriga rörelseintäkter	3	45 186	9 385
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 720 489</b>	<b>1 580 405</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-548 430	-478 880
Övriga externa kostnader	9	-81 047	-124 586
Personalkostnader	10	-64 155	-83 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 065	-521 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 234 697</b>	<b>-1 208 213</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>485 791</b>	<b>372 192</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 835	7 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-599 672	-357 574
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-569 837</b>	<b>-350 536</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-84 045</b>	<b>21 656</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-84 045</b>	<b>21 656</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	59 159 154	59 124 697
Pågående projekt		0	454 522
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 159 154</b>	<b>59 579 219</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 159 154</b>	<b>59 579 219</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 624
Övriga fordringar	13	33 113	6 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 095	56 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 208</b>	<b>68 874</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 521 717	1 751 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 521 717</b>	<b>1 751 358</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 615 925</b>	<b>1 820 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 775 079</b>	<b>61 399 451</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 135 000	36 135 000
Fond för yttre underhåll		771 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 906 000</b>	<b>36 135 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-434 277	315 067
Årets resultat		-84 045	21 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-518 322</b>	<b>336 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 387 678</b>	<b>36 471 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 879 977	24 098 262
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 879 977</b>	<b>24 098 262</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 218 285	200 008
Leverantörsskulder		55 344	415 138
Övriga kortfristiga skulder		6 344	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	227 451	214 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 507 424</b>	<b>829 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 775 079</b>	<b>61 399 451</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>485 791</b>	<b>372 192</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	541 065	521 376
	<b>1 026 856</b>	<b>893 568</b>
Erhållen ränta	29 835	7 038
Erlagd ränta	-599 672	-358 459
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>457 020</b>	<b>542 147</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 251	-20 077
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-338 402	382 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>91 367</b>	<b>904 815</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121 000	-454 522
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-121 000</b>	<b>-454 522</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	6 268
Amortering av lån	-200 008	-606 276
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 008</b>	<b>-600 008</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-229 641</b>	<b>-149 715</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 751 358</b>	<b>1 901 073</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 521 717</b>	<b>1 751 358</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Sjöstaden i Ystad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 529 544	1 456 776
Hysesintäkter, p-platser	65 283	47 137
Övriga intäkter	61 165	48 475
El	11 740	0
Laddbox	5 971	8 516
Pantförskrivningsavgift	0	3 258
Överlåtelseavgift	0	3 258
Andrahandsuthyrning	1 600	3 600
<b>Summa</b>	<b>1 675 303</b>	<b>1 571 020</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5 982	9 385
Elprisstöd	12 166	0
Försäkringsersättning	27 038	0
<b>Summa</b>	<b>45 186</b>	<b>9 385</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	35 393	36 340
Besiktning och service	11 488	8 111
<b>Summa</b>	<b>46 881</b>	<b>44 451</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder VVS	0	5 684
Trapphus/port/entr	4 196	0
Soprum/miljöanläggning	2 063	0
Dörrar och lås/porttele	134	7 565
Ventilation	10 770	11 378
El	4 972	5 035
Hissar	40 394	0
Gård/markytor	4 055	0
Garage och p-platser	0	12 563
<b>Summa</b>	<b>66 584</b>	<b>42 225</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	85 049	75 874
Uppvärmning	139 224	134 663
Vatten	117 512	108 487
Sophämtning	38 840	37 607
<b>Summa</b>	<b>380 625</b>	<b>356 631</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 931	35 573
Övrigt	1 875	0
<b>Summa</b>	<b>41 806</b>	<b>35 573</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	22 929	69 186
Förbrukningsmaterial	3 786	2 303
Revisionsarvoden	14 063	13 813
Ekonomisk förvaltning	40 269	39 284
<b>Summa</b>	<b>81 047</b>	<b>124 586</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 601	65 520
Sociala avgifter	13 554	17 851
<b>Summa</b>	<b>64 155</b>	<b>83 371</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	599 636	357 565
Övriga räntekostnader	36	9
<b>Summa</b>	<b>599 672</b>	<b>357 574</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	61 775 000	61 775 000
Årets inköp	575 522	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 350 522</b>	<b>61 775 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 650 303	-2 128 927
Årets avskrivning	-541 065	-521 376
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 191 368</b>	<b>-2 650 303</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>59 159 154</b>	<b>59 124 697</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 638 000</i>	<i>9 638 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
<b>Summa</b>	<b>40 400 000</b>	<b>40 400 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	168	200
Övriga fordringar	31 487	4 276
Vidarefakturering	0	1 917
<b>Summa</b>	<b>31 655</b>	<b>6 393</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 445	13 742
Försäkringspremier	34 135	33 126
Förvaltning	13 515	9 989
<b>Summa</b>	<b>61 095</b>	<b>56 857</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
SBAB	2030-11-14	1,27 %	7 979 977	8 079 977
SBAB	2024-11-12	3,94 %	8 163 333	8 163 333
Sparbanken syd	2024-11-30	2,02 %	7 954 952	8 054 960
<b>Summa</b>			<b>24 098 262</b>	<b>24 298 270</b>
Varav kortfristig del			16 218 285	200 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 098 222 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 180	6 538
Städning	1 845	0
El	9 385	11 888
Uppvärmning	18 816	18 477
Vatten	30 213	27 695
Förvaltning	313	0
Förutbetalda avgifter/hyror	145 699	135 537
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>227 451</b>	<b>214 135</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 690 000	25 690 000



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ystad

---

Geornette Lindström  
Styrelseledamot

---

Lars-Ove Lind  
Styrelseledamot

---

Rut Frija Elvira Lindqvist  
Styrelseledamot

---

Örjan Odén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 17:15

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 22.04.2024 14:36

DOCUMENT ID:

BylKCF07W0

ENVELOPE ID:

r1Y0K0QbA-BylKCF07W0

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Sjöstaden i Ystad, 769631-4728 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. NANCY ADELE GEORNETTE LINDS TRÖM</b> geornettelindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 14:41 22.04.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/30) IP: 80.217.48.68
<b>2. LARS-OVE LIND</b> larsove.lind@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 14:43 22.04.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/09) IP: 79.138.206.213
<b>3. Rut Frija Elvira Lindqvist</b> frija195@yahoo.se	Signed Authenticated	22.04.2024 15:14 22.04.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/09/30) IP: 83.187.162.86
<b>4. ÖRJAN ODÉN</b> orjan.oden@live.com	Signed Authenticated	22.04.2024 15:34 22.04.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/22) IP: 147.186.8.13
<b>5. ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:15 22.04.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.67.91.211

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöstaden i Ystad, org. nr 769631-4728

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöstaden i Ystad för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöstaden i Ystad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 17:15

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 22.04.2024 14:09

DOCUMENT ID:

BJJP7RXWR

ENVELOPE ID:

Bkl\_vm0X-R-BJJP7RXWR

DOCUMENT NAME:

RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:15 22.04.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.67.91.211

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed