

Årsredovisning för  
**Brf Boklok Sofiehill i Östertälje**  
769635-1761

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-11

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
FF-Fastighetservice AB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Sofiehill i Östertälje, 769635-1761 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Vid årets utgång var medlemsantalet 37 stycken fördelade på 28 stycken lägenheter.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Insurance Design.

Styrelsen har sitt säte i Östertälje.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Mark Sisyrian
Styrelseledamot	Maria Bärlund
	Margot Karlsson
	Tobias Wandelstam
	Johannes Jameel

#### Suppleant

Mattias Wernqvist
Joakim Nilsson

#### Revisor

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
--

#### Valberedning

Joachim Bärlund
-----------------

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

Styrelsen har beviljat 4 stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 11 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2023-05-24.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Södertälje Tunet 5
Adress:	Rimfrostvågen 13 A-H, 13 J-N, 13 P, 13 R-U och 13 Z
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	41 200 000 kr varav byggnadsvärde 36 000 000 kr.
Lägenhetsfördelning:	28 lägenheter fördelade i 5 huskroppar
Total boyta:	1 932 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	6 426 m <sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	10 st
4 rum och kök	10 st

P-anläggning	
P-platser	36 st
Gästparkering	5 st

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Höjning av avgiften 6% 230101. Ytterligare höjning av avgiften 20 % 230701.

### Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	54 140 000	296 061	-285 436	-178 679
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-178 679	178 679
Fondavsättning enligt stämmobeslut		58 000	-58 000	
Årets resultat				-559 799
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 140 000</b>	<b>354 061</b>	<b>-522 115</b>	<b>-559 799</b>

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Årsavgift per kvm:

Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt. Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år. Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

#### Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

#### Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Genom att dela föreningens skulder med yta upptagen som bostadsrätt får man fram belåningsgraden för de objekten upptagna som bostadsrätt exkl. yta för extern uthyrning (hyresrätter).

#### Sparande per kvm:

Ett bra riktmärke för sparande är 200-300 kronor per kvadratmeter boyta och år.

Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta

i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

#### Energikostnad per kvm:

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.

#### Räntekänslighet:

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. <5 Bra samt 5-9 Normal.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 764 164	1 504 609	1 466 752	1 438 672	
Resultat efter finansiella poster	-559 799	-178 679	-62 563	-98 938	
Soliditet, %	68,6	68,5	68,5	68,3	
Balansomslutning	77 899 022	78 811 166	79 011 805	79 351 079	

### Upplysning angående årets resultat:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt räntehöjningar, Tas avskrivningarna ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden, har föreningen höjt avgiften under 2023 samt aviserat ytterligare höjning med 10% 240101. Ytterligare höjningar kan bli aktuella. Det missades att boka upp upplupen ränta på 172 801 kr 2022. Vilket innebär att resultatet för 2023 egentligen borde vara -386 998 kr och resultatet 2022 -351 480 kr.

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	818	660	645	633
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	87			
Skuldsättning, upplåten med bostadsrätt	12 422	12 578	12 733	12 888
Sparande	31			
Sparande, korrigerat av resultat	121			
Energikostnad	193			
Räntekänslighet	15,18			

\*Nyckeltalet för Årsavgift 2022 och tidigare är beräknat exkl intäkt Bredband och Digitaltv

## Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-522 115
årets resultat	-559 799
<b>Totalt</b>	<b>-1 081 914</b>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr per m <sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus	58 000
balanseras i ny räkning	-1 139 914
<b>Summa</b>	<b>-1 081 914</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 764 164	1 504 609
Övriga rörelseintäkter		60 242	4 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 824 406</b>	<b>1 509 439</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-802 547	-628 046
Personalkostnader	4	-55 196	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 154	-653 569
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 515 897</b>	<b>-1 323 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>308 509</b>	<b>185 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 962	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-874 270	-364 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-868 308</b>	<b>-364 449</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-559 799</b>	<b>-178 679</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-559 799</b>	<b>-178 679</b>
<b>Skatter</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-559 799</b>	<b>-178 679</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	76 251 097	76 898 247
Inventarier, verktyg och installationer	6	92 618	103 622
Summa materiella anläggningstillgångar		76 343 715	77 001 869
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		76 343 715	77 001 869
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	3 908
Övriga fordringar		2 473	2 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 304	198 060
Summa kortfristiga fordringar		93 777	204 386
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 461 530	1 604 911
Summa kassa och bank		1 461 530	1 604 911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 555 307	1 809 297
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		77 899 022	78 811 166

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 140 000	54 140 000
Fond fastighetsunderhåll		354 061	296 061
Summa bundet eget kapital		54 494 061	54 436 061
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-522 115	-285 436
Årets resultat		-559 799	-178 679
Summa fritt eget kapital		-1 081 914	-464 115
<b>Summa eget kapital</b>		53 412 147	53 971 946
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	16 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 000 000	8 300 000
Leverantörsskulder		68 394	324 082
Övriga skulder		25 796	16 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	392 685	198 364
Summa kortfristiga skulder		16 486 875	8 839 220
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		77 899 022	78 811 166

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-559 799	-178 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	658 154	653 569
	<u>98 355</u>	<u>474 890</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>98 355</b>	<b>474 890</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	110 609	-126 475
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52 345	278 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>156 619</b>	<b>626 455</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-110 040
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-110 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-143 381</b>	<b>216 415</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 604 911</b>	<b>1 388 496</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 461 530</b>	<b>1 604 911</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter*	1 480 256	1 274 917
Bilplatshyror utan el	112 200	111 752
Bilplatser laddstolpar	34 500	16 805
Parkeringservice	2 023	**
Opigo	34 697	0
Bredband och Digital TV*	100 500	101 100
Öresavrundning	-12	35
<b>Summa</b>	<b>1 764 164</b>	<b>1 504 609</b>

\*I årsavgiften ingår medlemsavgiften och Bredband och Digitaltv.

\*\*2022 Ingick Parkeringservice samt bilplatser laddstolpar under rubriken Parkeringservice.

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
El	261 743	223 013
Vatten och avlopp	110 378	62 183
Renhållning, sophantering	54 781	54 649
Snöröjning	59 970	48 727
Fastighetsskötsel inhyrd	3 421	3 138
Reparation och underhåll	82 963	18 620
Underhåll gård & park	4 752	4 752
Övriga driftskostnader	0	647
Fastighetsförsäkringar	47 162	44 071
Gemensam TV och Bredband	103 316	95 147
Övriga föreningskostnader	13 592	14 738
Administrationskostnader	38 604	36 811
Extern revisor	14 875	13 500
Bankkostnader	6 990	8 050
<b>Summa</b>	<b>802 547</b>	<b>628 046</b>

## Not 4 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	42 000	32 000
Sociala kostnader	13 196	10 054
<b>Summa</b>	<b>55 196</b>	<b>42 054</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 595 000	79 595 000
	79 595 000	79 595 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 696 753	-2 049 603
-Årets avskrivning enligt plan	-647 150	-647 150
	-3 343 903	-2 696 753
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 251 097</b>	<b>76 898 247</b>
Bokfört värde byggnader	61 371 097	62 018 247
Bokfört värde mark	14 880 000	14 880 000
	<b>76 251 097</b>	<b>76 898 247</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 041	
Vid årets slut	110 041	110 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 419	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 004	-6 419
Vid årets slut	-17 423	-6 419
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>92 618</b>	<b>103 622</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nordea 5993	2024-10-16	3,60%	8 000 000	8 100 000
Nordea 6019	2024-10-16	3,70%	8 000 000	8 100 000
Nordea 6047	2025-10-15	4,60%	8 000 000	8 100 000
			<b>24 000 000</b>	<b>24 300 000</b>
Varav kortfristig del 1 år (nästa års amortering)			0	-200 000
Varav kortfristig del 1 år, (förväntas omförhandlas 2023)			-16 000 000	-8 100 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>8 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas			-8 000 000	-16 000 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	25 500 000	25 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 500 000</b>	<b>25 500 000</b>

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	185 867	0
Förutbetalda intäkter	149 937	128 887
Upplupna kostnader	56 881	69 477
	<b>392 685</b>	<b>198 364</b>

## **Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Olja in trätrappor, loftgångar och balkonger
- Höjda avgifter 10% från 240101.

### ***Underskrifter***

Södertälje

Mark Sisyrian  
Styrelseordförande

Margot Karlsson  
Styrelseledamot

Maria Bärlund  
Styrelseledamot

Johannes Jameel  
Styrelseledamot

Tobias Wandelstam  
Styrelseledamot

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

Jens Forneng  
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2024



ÅR 2023.pdf

(105085 byte)

SHA-512: e5ad7623efda5a7aebf1e3fbc160b4863356  
eded9124e0c0ee8864ab0e11ed68ed0650b9f5459503b4  
25bedfc6e4bfdec24992a44c3ec40aac37f46adefbca

## Underskrifter

2024-05-08 18:40:44 (CET)



**Mark Sisyrian**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 18:41:23 (CET)



**Maria Lovisa Elisabet Bärlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 18:42:18 (CET)



**Tobias Wandelstam**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 18:43:03 (CET)



**Johannes Jameel**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 18:48:37 (CET)



**Margot Anita Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 20:12:54 (CET)



**Jens Gunnar Forneng**

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:

62811d3446a408540941a6baf9f0b259670d05446f9791796da68e782ada1220bade1e69ff0333bbd4c09d1fbee3aad500ad17cea67f717b4d2777d74802d62e



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

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Boklok Sofiehill i Östertälje

Org.nr 769635-1761

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Sofiehill i Östertälje 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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. 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 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 Sofiehill i Östertälje 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro 2024

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2024



BoKlok Sofiehill RB 2023.pdf  
(199204 byte)  
SHA-512: deacd25f4464c12cc530f45e4c11141093ee  
985d6fdeefa2ca67cbe1495c8eb6a117258e4369faec66  
aaf56e425e5d54d936f795dcc44423c4658d2c5081054

## Underskrifter

2024-05-08 20:11:20 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 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:

69605ee497f6ad66452ff0e607a75a1662390ad8eaa78e76a6569241dbde7b19857c9ee5b0fb18036f56573d270402ea57c6b41216ed057ceb7b4eb6dcd99889



### 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.