

Årsredovisning

2023



Brf BoKlok Solbacka By

Org.nr. 769630-5676

Årsredovisning

Brf BoKlok Solbacka By

Org. nr. 769630-5676

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Solbacka By registrerades hos Bolagsverket 2015-09-02 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-09-07.

Bostadsrättsföreningen omfattar 10 flerfamiljshus som stod klara för inflytt i februari 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och marken används som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	22 st	1 210 m ²
4 rum och kök	18 st	1 530 m ²
Total bostadsarea uppgår till		2 740 m ²
Total tomtarea uppgår till		11 300 m ²

På fastigheten finns 47 parkeringsplatser. Varje bostadsrätt har parkeringsmöjlighet på sin upplåtna mark. Utöver dessa finns 7 gästplatser.

Föreningen äger fastigheten Plommonet 8, med gatuadressen Åkerbärsvägen 9A-20D, i Norrtälje kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA.

Byggnaderna värms upp med vattenburen fjärrvärme.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "KL", "BS", and "Cym".

Styrelsen fram till föreningsstämma 2023-04-19

Mikaela Malmgren (2 år)	Ordförande
Göran Mattsson (1 år)	Kassör
Berit Söderman 1 år	Sekreterare
Annelie Gustafsson (1 år)	Ledamot
Karin Lannerhjelm (1 år)	Suppleant
Gunn Östlund (1år)	Suppleant

Styrelsen efter föreningsstämma 2023-04-19

Mikaela Malmgren (1 år)	Ordförande
Göran Mattsson (2 år)	Kassör
Berit Söderman 1 år	Ledamot
Annelie Gustafsson (1 år)	Ledamot
Karin Lannerhjelm (2 år)	Sekreterare
Timmy Landin (1 år)	Suppleant
Gunn Östlund (1år)	Suppleant

Revisor

Hammarberg och Lindqvist Revision AB	Alexandra Lindqvist Karin Hammarberg	suppleant
---	---	-----------

Valberedning

Bobby Nilsson Birgitta Gunnarsson Mattias Liss Bo Östlund	sammankallande
--	----------------

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 20 medlemmar varav 17 röstberättigade. En extra stämman för stadgeändringar hölls 2023-03-15 På extra stämman deltog 19 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, ett protokollfört extra-sammanträde samt ett konstituerande möte.

AG
10/2
BS
M
J

Avtal

ASSA ABLOY AB	Låsservice
DKLBC AB	Vinterväghållning
Friska Fläktar Teknik AB	OVK
IWTS	Underhåll elysator
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning
Norrtälje Energi AB	Elnät, elhandel, fjärrvärme & varmvatten
Norrtälje Vatten och Avfall AB	Renhållning, vatten och avlopp
PreZero Recycling AB	Källsortering
Protector Forsikring ASA	Försäkring
P-service	Parkering
Recover Industriservice AB	Fastighetsjour
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband & telefoni

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, Norrtälje Plommonet GA:1, som omfattar en asfalterad utfartsväg samt underhåll av denna.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 7 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Antal medlemmar vid årets början var 54 st. Under året har 2 st medlemmar tillkommit och 2 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 54 st.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 8% från 1 april och med ytterligare 24% från 1 oktober.

För att hålla årsavgiften så låg som möjligt delar alla boende på arbetet med skötsel av gemensamma utrymmen samt deltar vid gemensamma aktivitetsdagar för skötsel och enklare underhåll av fastigheten, vilket är en del av BoKloks verksamhetsidé.

AG
M
M

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	887	724	701	687
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	933	770	747	734
Nettoomsättning (tkr)	2 557	2 111	2 048	2 010
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-339	-432	-430	-460
Balansomslutning (tkr)	92 793	93 899	94 703	95 660
Soliditet	58,6%	58,6%	58,6%	58,4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	13 839	13 986	14 131	14 314
Sparande (kr/kvm)	110			
Energikostnad (kr/kvm)	189			
Årsavgifternas andel av total intäkt	94,5%			
Räntekänslighet	15,6%	19,3%	20,2%	20,8%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	14,8%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift exklusive intäkter för kabel-TV/bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för kabel-TV/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för kabel-TV/bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, före avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll, genom total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmarnas kostnad för el ingår ej.

Årsavgifternas andel av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.
Årsavgift *inklusive* kabel-TV/bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1% genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med 1% motsvarar 15,6% av årsavgiften. Årsavgift *exklusive* kabel-TV/bredbandsintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1% genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med 1% motsvarar 14,8% av årsavgiften. Årsavgift *inklusive* kabel-TV/bredbandsintäkter.

AG BS 147

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 75 533 kr, varav reparationer 39 283 kr.

Kallvatten avläses kvartalsvis.

Årligt underhåll på Elysatorn är gjort.

Sopkärl har rengjorts av PreZero Recycling.

OVK samt rengöring av alla rökkanaler och byte av filter har gjorts i alla lägenheter utom två.

Stamspolning har utförts i fastigheten med bra resultat.

Byte av don och ljuskällor har gjorts i soprummen.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaderna. Underskottet var dock något högre än förväntat, vilket beror på högre räntekostnader än beräknat.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. Två höjningar gjordes 2023.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Verksamheten under året

Gemensamhetsdagar – Vi har haft två tillfällen då vi i föreningen hjälpts åt med underhållsarbete.

I maj kontrollerades tak och stuprör, städades miljöhus och undercentralen, gödslades sedumtak på miljöhus, planterades blommor i blomlådorna, kontrollerades schaktdörrar och en del räckan oljades. Farthinder sattes upp, de gamla och två nya. Det var god anslutning.

I september städades miljöhus och undercentral, rabatter rensades och häckar klipptes runt brevlådorna. Dörrarna till miljöhusen och undercentralen vaxades och några lås oljades. Det var ganska låg anslutning.

Nya stadgar och trivselregler – Styrelsen har under början av året arbetat med att uppdatera våra stadgar och trivsel-/ordningsregler efter förändringen i bostadsrättslagen och för att anpassa dem utifrån vår fastighet.

Belysning förråd – Vi har under vinterhalvåret haft belysningen på förråden släckta mellan 23.00-05.00 och under sommarhalvåret släckta hela dygnet.

Snöpinnar och farthinder - Styrelsen har satt ut snöpinnar inför vintern och tar bort dessa till våren. Farthinder sätts ut på våren och tas in på hösten.

AG
12/12/23
M

Fördelning av markareal – Styrelsen har påbörjat arbetet med att fördela markytan som finns tillgänglig för byggnation enligt motionen som godkändes på stämman. Vi har haft möte med kommunens fastighetskontor och kan därefter konstatera hur stor yta som finns bundet i carportarna och arbetet fortsätter efter att bygglovet löpt ut.

Ekonomi – Styrelsen har lagt om ett lån och värderat om fastigheten för att sänka amorteringen.

Husinspektion – Den årliga husinspektionen är gjord. Då inga åtgärder gjordes kvarstår fortfarande att ta bort kodlöpe och stödmåla delar av fasaden.

Informationsmöte – Delar av styrelsen har deltagit i ett informationsmöte hos vår ekonomiska förvaltare Mediator i Uppsala.

Delar av styrelse har även deltagit på Norrtälje Energis informationsmöte om höjda avgifter för fjärrvärmens.

Fuktskada i lägenhet - Fuktskada i innertak hall/garderob upptäcktes i oktober. Skadan kommer utifrån schaktrummet men orsaken är ej fastställd. Styrelsen har sökt ersättning från försäkringsbolaget, vilka anser att det är ett byggnationsfel och godkänner inte skadan som ett försäkringsärende. Styrelsen har även krävt ersättning från BoKlok, vilka anser sig inte skyldiga. Styrelsen kommer fortsätta överklaga besluten.

Verksamheten under kommande år

Vattenutkastet är fortfarande planerat att flyttas så att de sitter på utsidan bredvid dörren, för att förhindra eventuella fuktskador. Vi avvaktar på ökade kostnader i föreningen.

Föreningen kommer att börja använda appen Ourliving där man bland annat kan hitta information och kommunicera med styrelse och övriga medlemmar.

Två gemensamhetsdagar är inplanerade för årligt underhåll.

Förutom det årliga underhåll som görs under våra gemensamhetsdagar så kommer delar av fasaden att behöva tvättas och stödmålas.

Underhållsplanering

Enligt stadgar skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm boarea. Uppräkning sker med 2% årligen enligt ekonomisk plan.

Föreningen har under året amorterat 403 000 kr (1,05%) av ingående skuld 2023.

Föreningen har en egenupprättad underhållsplan.

AG
BR
141

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- -tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 540 000	411 000	-2 475 019	-431 961
Disposition av 2022 års resultat		88 965	-520 926	431 961
Årets resultat				-668 805
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>57 540 000</u>	<u>499 965</u>	<u>-2 995 945</u>	<u>-668 805</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står:

Balanserat resultat	-2 995 945
Årets resultat	<u>-668 805</u>
	-3 664 750

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	90 744
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-72 575
Till balanserat resultat överföres	<u>-3 682 919</u>
	-3 664 750

AG
IKR BS

RESULTATRÄKNING

	<u>2023</u>	<u>Not</u>		<u>2022</u>
INTÄKTER				
<u>Nettoomsättning</u>				
Årsavgifter	2 556 618	1		2 110 854
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	149 960			120
SUMMA INTÄKTER	<u>2 706 578</u>			<u>2 110 974</u>

RÖRELSENS KOSTNADER				
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-922 763		2	-819 620
Fastighetsskatt/-avgift	0		3	0
Övriga kostnader	-110 898	-1 033 661	4	-102 138
				-921 758
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-39 283			0
Planerat underhåll	-36 250	-75 533		-27 632
				-27 632
Personalkostnader		-45 745	5	-44 913
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader		-933 188	6	-933 188
RÖRELSERESULTAT		618 451		183 483
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	2 658			188
Räntekostnader	-1 289 914	-1 287 256		-615 632
				-615 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-668 805		-431 961
ÅRETS RESULTAT		<u>-668 805</u>		<u>-431 961</u>

AG
MR
BS

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2023</u>		<u>Not</u>	<u>2022</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	69 266 862		6	70 200 050
Mark	23 000 000	92 266 862		23 000 000 93 200 050
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		246 600	7	246 600
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning skatter och avgifter	3 391			25
Övriga kortfristiga fordringar	17 453		8	3 234
Förutbet kostnader/uppl intäkter	63 157	84 001	9	44 620 47 879
Kassa och bank		195 175		404 929
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 792 638</u>		<u>93 899 458</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	57 540 000			57 540 000
Yttre reparationsfond	499 965	58 039 965		411 000 57 951 000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-2 995 945			-2 475 019
Årets resultat	-668 805	-3 664 750		-431 961 -2 906 980
SUMMA EGET KAPITAL		54 375 215		55 044 020
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		37 412 041	10	11 526 020
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	506 000		10	26 795 021
Skuld avräkning nyproduktion	0			146 509
Leverantörsskulder	188 697			147 873
Övrig kortfristig skuld	0			0
Förskottsinsbetalda hyror/avg	252 840			180 699
Övriga upplupna kostnader	57 845	1 005 382	11	59 316 27 329 418
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>92 792 638</u>		<u>93 899 458</u>

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-668 805	-431 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	933 188	933 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	264 383	501 227
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 122	-2 795
Förändring av kortfristiga skulder	-35 015	27 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 137	24 288
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-403 000	-398 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-403 000	-398 997
Årets kassaflöde	-209 754	126 518
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	404 929	278 411
Likvida medel vid årets slut	195 175	404 929

AGD
12/11/23
BS

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 81 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Årsavgifter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter bostäder	2 429 418	1 983 654
Årsavgifter kabel-TV/bredband	127 200	127 200
SUMMA	<u>2 556 618</u>	<u>2 110 854</u>

I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten. Medlemmarnas kostnad för el ingår ej.

AG
112
BS
111

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel, extra tjänster	99 836	63 569
Obligatoriska besiktningar	36 325	0
Serviceavtal	13 285	12 541
El	21 207	20 549
Värme	216 440	217 027
Vatten	281 295	271 154
Renhållning	59 988	57 546
Försäkring	54 857	48 660
Kabel-TV	<u>139 530</u>	<u>128 574</u>
SUMMA	<u>922 763</u>	<u>819 620</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder t.o.m. verksamhetsåret 2031. Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 4

Övriga kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förbrukningsinventarier	0	10 392
Revisionsarvoden	12 050	11 200
Redovisningstjänster	60 652	57 760
Övriga förvaltningskostnader	<u>38 196</u>	<u>22 786</u>
SUMMA	<u>110 898</u>	<u>102 138</u>

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	38 201	38 010
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och arvoden	<u>38 201</u>	<u>38 010</u>
Sociala avgifter	<u>7 544</u>	<u>6 903</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC AVG	<u>45 745</u>	<u>44 913</u>

AG
M
BS

NOT NR 6

Norrtälje Plommonet 8

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxeringsvärde:	69 150 000	69 150 000
Byggnadsvärde	58 000 000	58 000 000
Markvärde	<u>11 150 000</u>	<u>11 150 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>69 150 000</u>	<u>69 150 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	69 150 000	69 150 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

2023

2022

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	75 565 880	75 565 880
Uppfört under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	75 565 880	75 565 880

Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 365 830	-4 432 642
Årets avskrivningar	<u>-933 188</u>	<u>-933 188</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 299 018	-5 365 830

Utgående restvärde enligt plan	<u>69 266 862</u>	<u>70 200 050</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1,2 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 7

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>Anskaffningsvärde</u>	<u>Marknadsvärde</u>
Spiltan Räntefond Sv	246 600	266 723

NOT NR 8

Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesfordran	12 906	0
ProZero Recycling AB	3 234	3 234
Mediator AB	<u>1 313</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>17 453</u>	<u>3 234</u>

Avgifter för januari 2024 som är registrerade som obetalda per 31 december visas fr o m 2023 som en for

AG
ML/BS
MM

NOT NR 9

Förutbet kostnader/uppl intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Protector Forsikring ASA	4 606	4 187
Tele2 Sverige AB	36 060	34 873
Bostadsrätterna	5 560	5 560
Mediator AB	<u>16 931</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>63 157</u>	<u>44 620</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Roslagens Sparbank	2025-02-15	1,688%	11 526 020
Roslagens Sparbank	2026-03-30	4,350%	12 973 521
Roslagens Sparbank	2026-03-30	4,350%	<u>13 418 500</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>37 918 041</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-506 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>37 412 041</u>
Beräknad låneskuld 2028-12-31			35 791 041

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Upplupna styrelsearvoden	38 201	37 500
Upplupen bilersättning	0	510
Upplupna sociala avgifter	7 544	6 903
Upplupen räntekostnad	0	2 853
Beräknat revisionsarvode	12 100	11 550
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>57 845</u>	<u>59 316</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	41 095 000	41 095 000

AG
HK
DS
MM

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Nortälje den 13, 3 2024



Mikaela Malmgren
ordförande



Annelie Gustafsson
ledamot



Karin Lannerhjelm
sekreterare



Göran Mattsson
kassör



Berit Söderman
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2024



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Solbacka By

Org.nr 769630-5676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Solbacka By 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Solbacka By 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.

Norrtälje den 16 mars 2024



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor