

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Boklok Fornborgen
Org nr: 7696242481



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Fornborgen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år till följd av ökade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 331%.

I resultatet ingår avskrivningar med 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 501 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten del av Östersund Fornborgen 2 i Östersunds kommun med därpå uppförda 7 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Skansstigen 1 A-D, 3 A-F, 5 A-D, 7 A-F, 9 A-D, 11 A-D och 13 A-D på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	14
4 rum och kök	11

Total tomtarea	12 121 m ²
Total bostadsarea	2 314 m ²
Årets taxeringsvärde	44 912 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 912 000 kr



Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Strömsunds kommun. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom Intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinsten 2023 är summan av återbäringen och utdelningen. För verksamhetsåret 2023 uppgick beloppen till 2 300 kr i återbäring samt 960 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning och Sandning	Riksbyggen
El & Fjärrvärme	Jämtkraft AB
Kabel-Tv & Internet	Riksnet, Telia
Sophämtning, vatten & avlopp	Teknisk förvaltning, Östersunds Kommun

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfond.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med rekommenderad avsättning i underhållsplan på 472 tkr (204 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Ventilationsfilter	Årligen
Underhållsplan införskaffad	2018
Dörrar, brytskydd	2019
Ventilation, kanalrensning	2022
köksavlopp	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nya brevlådor	15 200
Ventilationsfilter	23 293
Markytor, häckklippning och buskar	28 275

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Östman	Ordförande	2025
Ingrid Torfjäll	Ledamot	2024
Cecilia Edler	Ledamot	2025
Katharina Amundsson	Ledamot	2024
Pär-Åke Norin	Ledamot	2024
Marcus Häggqvist (utträdde 2024-03-13)	Ledamot Riksbyggen	
Karin Eriksson (tillsatt 2024-03-13)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Gustafsson	Suppleant	2024
Malin Almquist	Suppleant	2024
Elia Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Sunding	2024
Ingrid Nyberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 849 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

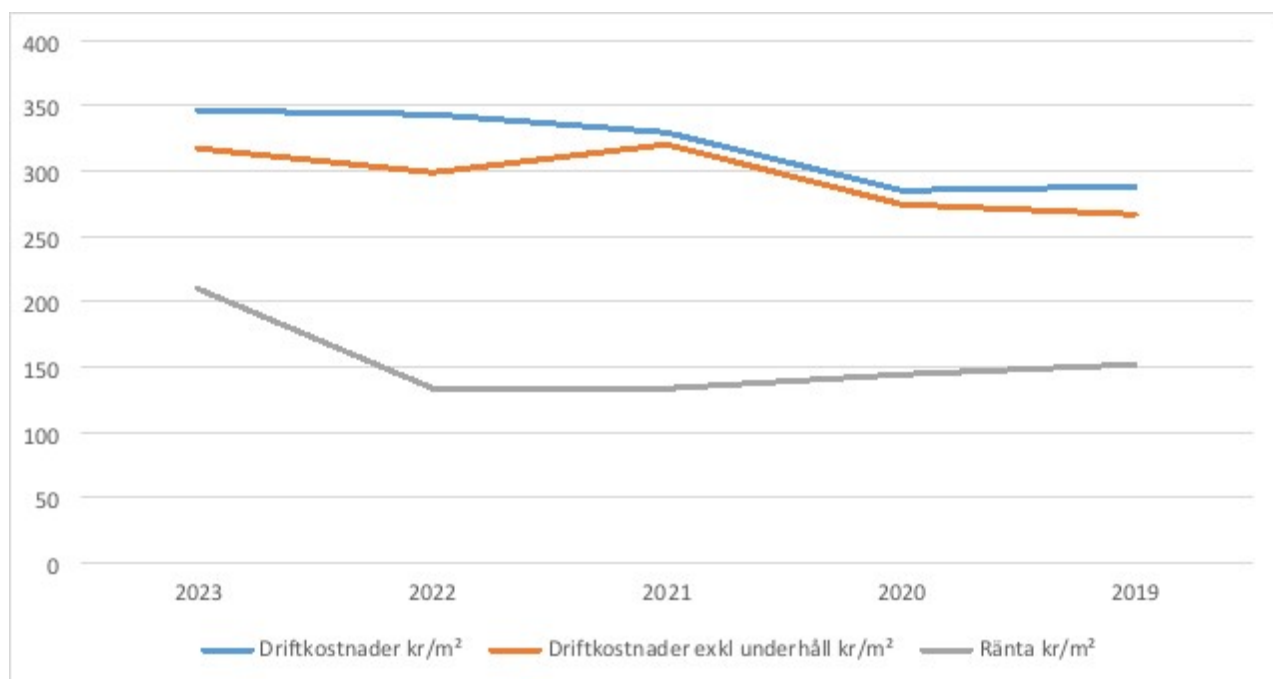


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 011	1 891	1 863	1 860	1 812
Rörelsens intäkter	2 018	1 900	1 867	1 868	1 821
Resultat efter finansiella poster*	66	130	137	255	256
Årets resultat	66	130	137	255	256
Resultat exkl avskrivningar	501	563	565	683	677
Soliditet %*	68	66	64	64	63
Likviditet %	331	25	62	-	-
Likviditet % exkl kortfristiga lån men inkl nästa års amortering	331	437	612	711	713
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	849	800	789	789	773
Driftkostnader kr/kvm	345	342	329	284	288
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	316	298	319	274	266
Energikostnad kr/kvm*	152	148	147	122	124
Underhållsfond kr/kvm	1 325	1 150	990	796	602
Reservering till underhållsfond kr/kvm	204	204	204	204	108
Sparande kr/kvm*	245	287	254	305	314
Ränta kr/kvm	209	132	132	143	151
Skuldsättning kr/kvm*	7 623	8 178	8 974	9 121	9 255
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 623	8 178	8 974	9 121	9 255
Räntekänslighet %*	9,0	10,2	11,4	11,6	12,0

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 900 000	2 661 955	-611 898	129 965
Disposition enl. årsstämmobeslut			129 965	-129 965
Reservering underhållsfond		472 000	-472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 768	66 768	
Årets resultat				65 921
Vid årets slut	35 900 000	3 067 187	-887 165	65 921

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-481 933
Årets resultat	65 921
Årets fondreservering enligt stadgarna	-472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 768
Summa	-821 243

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 821 243

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 011 450	1 890 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 042	9 453
Summa rörelseintäkter		2 018 492	1 900 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-798 906	-792 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 330	-238 319
Personalkostnader	Not 6	-29 018	-28 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 830	-433 059
Summa rörelsekostnader		-1 508 084	-1 492 184
Rörelseresultat		510 407	408 013
Finansiella poster			
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening		960	4 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 806	23 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 252	-306 592
Summa finansiella poster		-444 486	-278 048
Resultat efter finansiella poster		65 921	129 965
Årets resultat		65 921	129 965

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	53 766 752	54 196 828
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	61 804	66 558
Summa materiella anläggningstillgångar		53 828 556	54 263 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 96 st á 500 kr		48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		53 876 556	54 311 386
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11	19 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	105 696	107 244
Summa kortfristiga fordringar		105 707	126 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 222 185	2 925 244
Summa kassa och bank		2 222 185	2 925 244
Summa omsättningstillgångar		2 327 892	3 051 600
Summa tillgångar		56 204 448	57 362 986

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 900 000	35 900 000
Fond för yttre underhåll		3 067 187	2 661 955
Summa bundet eget kapital		38 967 187	38 561 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-887 165	-611 898
Årets resultat		65 921	129 965
Summa fritt eget kapital		-821 243	-481 933
Summa eget kapital		38 145 944	38 080 022
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 354 953	7 042 241
Summa långfristiga skulder		17 354 953	7 042 241
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	285 000	11 882 712
Leverantörsskulder		69 227	51 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	349 324	306 617
Summa kortfristiga skulder		703 552	12 240 723
Summa eget kapital och skulder		56 204 448	57 362 986



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	65 921	129 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	434 830	433 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	500 751	563 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 649	15 533
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	60 541	-5 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	581 941	572 841
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-42 500
Investeringar i inventarier	0	-71 313
Investeringar i pågående byggnation	0	141 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	27 188
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (utöver löpande amortering har punktamorteringar gjorts)	-1 285 000	-1 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 285 000	-1 840 000
Årets kassaflöde	-703 059	-1 239 972
Likvidamedel vid årets början	2 925 244	4 165 215
Likvidamedel vid årets slut	2 222 185	2 925 244



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Snörasskydd	Linjär	35
Laddstolpar	Linjär	15
Cykelparkering	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 963 440	1 852 344
Hyror, p-platser	46 465	38 400
Elavgifter	1 545	0
Summa nettoomsättning	2 011 450	1 890 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar, pant & överlåtelseavgifter	6 984	9 393
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	7 042	9 453

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-66 768	-101 975
Reparationer	-73 717	-62 741
Försäkringspremier	-35 410	-34 010
Kabel- och digital-TV	-76 413	-76 413
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 400
Obligatoriska besiktningar	-1 925	-1 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 584	-7 743
Snö- och halkbekämpning	-104 979	-93 325
Förbrukningsinventarier	-4 868	-5 110
Vatten	-86 368	-78 703
Fastighetsel	-61 934	-75 673
Uppvärmning	-203 605	-187 059
Sophantering och återvinning	-67 456	-58 597
Fastighetsskötsel extra, kärltvätt	-9 179	-11 400
Summa driftskostnader	-798 906	-792 273



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-197 884	-188 983
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 950
Övriga förvaltningskostnader	-11 537	-18 040
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 920	-7 487
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 589	-2 460
Summa övriga externa kostnader	-245 330	-238 319

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-25 952	-22 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 328	-1 350
Sociala kostnader	-1 738	-5 033
Summa personalkostnader	-29 018	-28 533



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 900 000	49 900 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Markanläggningar	42 500	0
Tillkommande utgifter	229 500	229 500
	58 172 000	58 129 500
Årets anskaffningar		
Markanläggning, cykelparkering	0	42 500
	0	42 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 172 000	58 172 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 955 147	-3 533 753
Tillkommande utgifter	-19 671	-13 114
Markanläggningar	-354	
	-3 975 172	-3 546 867
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-421 393	-421 393
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 557	-6 557
Årets avskrivning markanläggningar	-2 125	-354
	-430 076	-428 305
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 405 248	-3 975 172
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 766 752	54 196 828
Varav		
Byggnader	45 523 460	45 944 853
Mark	8 000 000	8 000 000
Snörasskydd	203 271	209 829
Markanläggningar	40 021	42 146
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 912 000	44 912 000
Totalt taxeringsvärde	44 912 000	44 912 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 600 000</i>	<i>38 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 312 000</i>	<i>6 312 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer, laddstolpar 6st uttag	71 313	0
	71 313	0
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar 6st uttag	0	71 313
	0	71 313
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 313	71 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-4 754	0
	-4 754	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 754	-4 754
	-4 754	-4 754
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-9 509	-4 754
	-9 509	-4 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 509	-4 754
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 804	66 558
Varav		
Installationer	61 804	66 558

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 750	0
Förutbetalda försäkringspremier	34 084	32 312
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 758	47 246
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 103	19 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 584
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 696	107 244

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	1 287 878	2 253 480
Transaktionskonto, Swedbank	934 307	671 763
Summa kassa och bank	2 222 185	2 925 244



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 639 953	18 924 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-285 000	-60 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-11 822 712
Långfristig skuld vid årets slut	17 354 953	7 042 241

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2025-04-25	7 102 241,00	0,00	60 000,00	7 042 241,00
SWEDBANK	4,26%	2026-04-24	7 102 241,00	0,00	1 060 000,00	6 042 241,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2027-04-30	4 720 471,00	0,00	165 000,00	4 555 471,00
Summa			18 924 953,00	0,00	1 285 000,00	17 639 953,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 285 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 354 953 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	5 033
Upplupna räntekostnader	93 096	56 995
Upplupna driftskostnader	47 027	19 860
Upplupna elkostnader	8 390	14 038
Upplupna värmekostnader	26 519	22 655
Upplupna kostnader för renhållning	1 526	1 250
Upplupna revisionsarvoden	6 137	5 512
Upplupna styrelsearvoden	0	23 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 629	157 774
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349 324	306 617

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering – se bilaga

Hans Östman

Digital signering – se bilaga

Cecilia Edler

Digital signering – se bilaga

Katharina Amundsson

Digital signering – se bilaga

Pär-Åke Norin

Digital signering – se bilaga

Ingrid Torfjäll

Digital signering – se bilaga

Karin Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / - 2024

Digital signering – se bilaga

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Boklok Fornborg
organisationsnummer 769624-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Fornborg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 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. 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 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 BRF Boklok Fornborgen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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, viktiga 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.

Östersund, datum i enlighet med digital signering

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516839125

Dokument

Årsredovisning BoKlok Fornborg 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-05-06 12:38:23 CEST (+0200) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2024-05-13 10:09:26 CEST (+0200)

Initierare

Elia Johansson (EJ)
Riksbyggen
elia.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Hans Östman (HÖ)
hans.hooab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ÖSTMAN"
Signerade 2024-05-06 19:52:19 CEST (+0200)

Cecilia Edler (CE)
ceciliaedler851@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Cecilia Edler"
Signerade 2024-05-06 16:14:32 CEST (+0200)

Katharina Amundsson (KA)
katharina.amundsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATHARINA AMUNDSSON"
Signerade 2024-05-13 08:24:04 CEST (+0200)

Johanna Eriksson (JE)
Deloitte AB
johannakeriksson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA ERIKSSON"
Signerade 2024-05-13 10:09:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516839125

Per-Åke Norin (PN)
parakenorin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär-Åke Gunnar Norin"
Signerade 2024-05-07 17:45:35 CEST (+0200)

Ingrid Torfjäll (IT)
ingrid.byting@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID TORFJÄLL"
Signerade 2024-05-06 15:17:22 CEST (+0200)

Karin Eriksson (KE)
karin.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN ERIKSSON"
Signerade 2024-05-06 13:26:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



BRF Boklok Fornborggen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Fornborggen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

