

# Årsredovisning

för

## Brf BoKlok Aroma

769638-7377

Räkenskapsåret

2023

## Att bo i bostadsrätt

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

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

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



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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Mikkel Torup Ildvedsen	Ordförande	2024
Maria Billving	Styrelseledamot	2024
Erik Holmgren	Styrelseledamot	2024
Astrit Merovci	Styrelseledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Dafina Memedov	Styrelseledamot	2024
Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor		2023

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

#### Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 4 maj 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande protokollförda sammanträden.

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

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

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

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Drottninghög Västra 10
Antal lägenheter:	36 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 156 kvm
Tomtyta:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkering:	12 platser

#### Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Anderssons Fastighetförvaltning	Fastighetsförvaltning
Länsförsäkringar	Folksam
Telenor	Bredband och IP-telefoni
Energi Försäljning	El
Öresundskraft	Värme
NSVA	Vatten
NSR AB	Sophantering

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nu har det första år sedan vi tog emot vår nybyggda bostadsrätter från BoKlok gått, och detta år har varit tufft för många.

Vår bostadsrättsförening BoKlok Aroma har fortfarande en bra ekonomi, fast den ekonomiska situation på de finansiella marknader inte har varit bra under 2023.

Problemet med fukten i våra förråd är åtgärdat av entreprenören SKANSKA, och till våren kommer dom att åtgärda problemen vi har med gräsmattan på innergården.

Vi i styrelsen tittar ljust in i framtiden och gör allt för att de boende skall känna sig nöjda med köpet av bostadsrätt.

Avgifterna höjdes med 10% from 1/7-2023

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	52
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	51

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 861	1 146
Resultat efter finansiella poster	-306	-71
Soliditet (%)	63	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	479
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	90
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 984	13 099
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 984	13 099
Räntekänslighet (%)	17	27
Sparande per kvm (kr/kvm)	168	170
Driftkostnader* kr/kvm	352	217
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	129
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	46	45

\* exklusive försäkring och underhåll  
BOA 2156

### Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet har belastats med ej kassapåverkande avskrivningar om 306 163 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt med 342 247 kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 300 000	97 020	-97 020	-71 395	<b>50 228 605</b>
Disposition av föregående års resultat:			-71 395	71 395	<b>0</b>
U-fond		98 960	-98 960		<b>0</b>
Årets resultat				-306 163	<b>-306 163</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 300 000</b>	<b>195 980</b>	<b>-267 375</b>	<b>-306 163</b>	<b>49 922 442</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-168 415
årets förlust	-306 163
	<b>-474 578</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	98 960
	-573 538
	<b>-474 578</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 860 986	1 145 921
Övriga rörelseintäkter	3	83 098	40 845
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 944 084</b>	<b>1 186 766</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-842 443	-496 942
Personalkostnader	5	-29 586	-15 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-648 410	-438 787
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 520 439</b>	<b>-950 916</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>423 645</b>	<b>235 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 808	-307 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-729 808</b>	<b>-307 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-306 163</b>	<b>-71 395</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-306 163</b>	<b>-71 395</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-306 163</b>	<b>-71 395</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	77 613 803	78 262 213
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 613 803</b>	<b>78 262 213</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 613 803</b>	<b>78 262 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		428 443	353 171
Övriga fordringar		8 070	32 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 850	44 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>482 363</b>	<b>429 187</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		693 172	559 272
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>693 172</b>	<b>559 272</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 175 535</b>	<b>988 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 789 338</b>	<b>79 250 672</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		50 300 000	50 300 000
Fond för yttre underhåll		195 980	97 020
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 495 980</b>	<b>50 397 020</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-267 375	-97 020
Årets resultat		-306 163	-71 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-573 538</b>	<b>-168 415</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 922 442</b>	<b>50 228 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut	7	18 533 100	18 836 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 533 100</b>	<b>18 836 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		9 461 277	9 404 433
Leverantörsskulder		138 572	105 311
Skulder till koncernföretag		0	7 311
Skatteskulder		117 600	117 600
Övriga skulder		9 005	14 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 342	536 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 333 796</b>	<b>10 185 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 789 338</b>	<b>79 250 672</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-306 163	-71 395
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 410	438 787
Betald skatt		-11	117 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>342 236</b>	<b>484 992</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-75 272	-353 171
Förändring av kortfristiga fordringar		22 855	552 451
Förändring av leverantörsskulder		33 261	105 311
Förändring av kortfristiga skulder		57 175	279 956
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>380 255</b>	<b>1 069 539</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-246 356	-510 267
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-246 356</b>	<b>-510 267</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>133 899</b>	<b>559 272</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		559 272	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>693 171</b>	<b>559 272</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 612 786	-1 032 264
Hyresintäkter förråd	-88 375	-67 992
El	-86 949	-20 554
Vatten	-66 431	-12 779
Uppbokning IMD	0	-12 333
Andrahandsuthyrning	-6 440	0
Övriga intäkter	-5	1
	<b>-1 860 986</b>	<b>-1 145 921</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, sophämtning  
Vatten och el debiteras medlemmarna genom individuell mätning.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Solcellsintäkter	-3 933	-22 478
Vidarefakturerering Helsingborgshem	-12 212	-8 738
Övriga ersättningar och intäkter	-3 830	-9 629
Elstöd	-63 128	0
	<b>-83 103</b>	<b>-40 845</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	177 545	162 704
Värme	137 626	56 754
Vatten och avlopp	76 527	59 175
Sophantering	43 152	33 019
Snöröjning	12 468	10 964
Trädgårdsskötsel	8 518	4 181
Reparation och underhåll av fastighet	24 657	6 416
Övriga fastighetskostnader	27 507	1 798
Fastighetsskatt	0	-7 200
Fastighetsförsäkringspremier	39 147	22 763
Fastighetsskötsel och förvaltning	145 366	111 344
Gemensamhetsanläggning, 33% allt bokas på detta konto vid fak Helsingborgshem	35 550	8 738
Ersättningar till revisor	16 875	3 106
Bankkostnader	10 574	5 670
Övriga förvaltningskostnader	35 581	17 510
Städning och renhållning	4 588	0
Planerad reparation och underhåll av fastighet	20 340	0
Hissar	26 421	0
	<b>842 442</b>	<b>496 942</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda enbart styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	22 800	11 700
Arbetsgivaravgift	6 786	3 487
	<b>29 586</b>	<b>15 187</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 701 000	0
Omklassificeringar	0	78 701 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 701 000</b>	<b>78 701 000</b>
Ingående avskrivningar	-438 787	0
Årets avskrivningar	-648 410	-438 787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 087 197</b>	<b>-438 787</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 613 803</b>	<b>78 262 213</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	23 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	<b>46 400 000</b>	<b>29 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	63 753 803	64 402 213
Bokfört värde mark	13 860 000	13 860 000
	<b>77 613 803</b>	<b>78 262 213</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
DB 1302-01-25944	1,18	2023-06-30	0	9 404 433
DB 1302-01-25952	2,13	2025-06-30	9 342 350	9 418 150
DB 1302-01-25960	2,75	2027-06-30	9 342 350	9 418 150
DB 1302-01-67969	4,22	2024-07-01	9 309 677	0
			<b>27 994 377</b>	<b>28 240 733</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 27 994 377 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	18 533 100	18 836 300
	<b>18 533 100</b>	<b>18 836 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 461 277	9 404 433
	<b>9 461 277</b>	<b>9 404 433</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 425 500	28 425 500
	<b>28 425 500</b>	<b>28 425 500</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgiften kommer att höjas 10% 2024-01-01

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Mikkel Torup  
Ordförande

Maria Billving

Erik Holmgren

Astrid Merovic

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

### BALANSRÄKNING

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

### BRÄNSLETILLÄGG

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

### EKONOMISK FÖRENING

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### RESULTATRÄKNING

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

### SOLIDITET

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

### STÄLLDA SÄKERHETER

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

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

### ÅRSAVGIFT

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

### ÅRSREDOVISNING

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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf BoKlok Aroma

Org.nr 769638-7377

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Aroma 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 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.

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 Aroma 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.

Helsingborg 2024-

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 23 februari 2024



Brf BoKlok Aroma 230101-231231 - utkast  
3.pdf  
(181540 byte)  
SHA-512: 22cec7c3cd3d9c7481d37dbe8cea09b3016d  
3cff1b6252293daeed0bb0899e5c136dbd61c65797ba91  
0c709ecc6920f32153fe559c64fb2f77c6f6ca77edc1d



RB Brf BoKlok Aroma 230101-231231.pdf  
(102364 byte)  
SHA-512: 0ced3f020593b15a7da1d80b4ec196a9ed3f1  
2d6dcf9b7fa3403a40029bfe0701219c7abab05c6990e1  
ad52ba1745bb3bb473a010669c0f785e3376674aa9100

## Underskrifter

2024-02-22 16:14:30 (CET)

**Mikkel Kjartan Torup Ildvedsen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 12:44:30 (CET)

**Maria Elin Billing**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 12:54:37 (CET)

**Erik Holmgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 14:42:48 (CET)

**Astrit Merovci**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 15:17:47 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**2023 ÅRR Brf BoKlok Aroma**

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:

52ca187de017eaace0fe0ed23773e6d9b8225b4380c05a3cd9005fc39bea178a1eac687bd1d5c01424146f8a70ed3ab704eedb3d50f70bedb9198233f41c3

e92

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.