

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen BoKlok Mellstagården**  
769637-1868

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Mellstagården, 769637-1868, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.  
Eventuella siffror inom parentes avser föregående år.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 38 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Kvarnsveden 3:390 i Borlänge kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 38 lägenheter fördelat på fem huskroppar i Borlänge kommun.

Den 19 maj 2020 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året aktivt bevakat utvecklingen av de ökade kostnader för drift av bostadsrättsförening och i och med det vidtagit åtgärder för att få en budget i balans. Framst är det räntekostnad och ökade kostnader för el och varmvatten som påverkat föreningen kostnader.

Styrelsen har därför under året justerat elavgiften, höjt månadsavgiften med 9% från och med 1 januari och tagit beslut om att införa individuell debitering för varmvattenförbrukning med start under år 2024.

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2023 46 (47) stycken.

Under året har styrelsen arrangerat aktivitet för föreningen i form av trivselkväll och lussefika. Under året har även Nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna.

Styrelsen har även förhandlat fram avtal med underleverantörer på fastighetsunderhåll och liknande under året. Företaget Grönskan har anlåtats för skötsel av utemiljöerna och avtal med Grönskan för handskotting och sandning samt avtal med Komfast för snöröjning/sandning med lastmaskin.

Filter till ventilationssystemen har köpts in för byten hos samtliga medlemmar.

Styrelsen har under året installerat laddstolpar (Modernum) och tecknat avtal med Zpark (app). Föreningen har ansökt om stöd med 50% av kostnad för installationen av Naturvårdsverket.

Elstöd har ansökts och godkänts den 5 juni, med 38 180 kr.

Styrelsen har till BoKlok uppmärksammat och anmält problematisk grusbeläggning och begärt att det ska åtgärdas genom garanti. Svar har inkommit och under år 2024 kommer det åtgärdas.

Inköp av bark till föreningens rabatter har också gjorts.

Drygt 60 av de 227 protokollförda synpunkter från 2-årsbesiktningen den 30/10 2022 är nu åtgärdade.

Föreningen Brf BoKlok Mellstagården har under 2023 sett en ny styrelse komma med både nya och gamla medverkande.

## **Styrelsen**

### *Styrelsemedlemmar fram till och med 21/4 2023*

Ordförande	Jan Olsson
Kassör	Carina Gustafsson Torkar
Sekreterare	Jonas Lundh
Ledamot	Natalie Åkerström
Ledamot	Terence Shaw
Suppleant	Patrik Engberg
Suppleant	Titti Ohlsson

### *Styrelsemedlemmar fr.o.m. 22/4 2023*

Ordförande	Jan Olsson
Kassör	Natalie Åkerström
Sekreterare	Annelie Bergman
Ledamot	Patrik Engberg
Ledamot	Maria Löfgren
Suppleant	Titti Olsson
Suppleant	Per Björklund

**Revisor** LR Revison & Redovisning i Örebro/Vingåker AB, Elin Viitanen

Under året har styrelsen beviljat en (fyra) lägenhetsöverlåtelse och en andrahandsuthyrning. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit i 12 (13) protokollförda sammanträden, samt en ordinare föreningsstämma den 22 april 2023 och en extra stämma den 27 augusti 2023 då beslut om laddstolpar togs.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kvarnsveden 3:390 Borlänge Kommun
Adress:	Murgatan 7-15, 784 67 Borlänge
Byggår:	2020
Lägenhetsfördelning:	38 lägenheter fördelat på 5 byggnader i 2 våningsplan
Total boyta:	2 602 m <sup>2</sup>
Mark:	Äganderätt

## Lägenhetsfördelning/Parkering

2 r o k à 55 m <sup>2</sup>	14 st
3 r o k à 72 m <sup>2</sup>	16 st
4 r o k à 85 m <sup>2</sup>	8 st
P-platser	38 st

## Översikt och nyckeltal

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 096 575	2 020 624	1 936 655	403 136
Resultat efter finansiella poster	-326 983	-116 739	139 880	78 722
Soliditet, %	61	61	60,8	60,4
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt/m <sup>2</sup> i kr	12 501	12 609	12 758	12 920
Skuldsättning /m <sup>2</sup> i kr	12 501			
Årsavgift upplåten med bostadsrätt/m <sup>2</sup> i kr	743			
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	91			
Sparande/m <sup>2</sup> i kr	161			
Räntekänslighet	17			
Energikostnad/m <sup>2</sup> i kr	167			

El debiteras efter faktisk förbrukning på varje hushåll, avläsning görs fyra gånger per år.  
Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år.  
För definitioner se redovisningsprinciper.

### Upplysning om negativt resultat

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten.  
Föreningen har ett sparande som gör att styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	51 910 000	108 867	124 290	-116 739
Resultatdisp enl stämmobeslut			-116 739	116 739
Avsättning fond		78 060	-78 060	0
Årets resultat				-326 983
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 910 000</b>	<b>186 927</b>	<b>-70 509</b>	<b>-326 983</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-70 509
årets resultat	-326 983
<b>Totalt</b>	<b>-397 492</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
då det inte finns en underhållsplan på plats så reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/ m <sup>2</sup> bostadsarea till fond fastighetsunderhåll	78 060
balanseras i ny räkning	-475 552
<b>Summa</b>	<b>-397 492</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, m.m.</b>			
Nettoomsättning	2,3	2 096 575	2 020 624
Övriga rörelseintäkter		39 905	11 100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>2 136 480</u>	<u>2 031 724</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	4	-912 560	-902 810
Övriga externa kostnader	5	-124 718	-108 064
Personalkostnader	6	-73 170	-58 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-745 539	-733 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 855 987</u>	<u>-1 802 605</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>280 493</u>	<u>229 119</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 434	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 910	-345 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-607 476</u>	<u>-345 858</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-326 983</u>	<u>-116 739</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-326 983</u>	<u>-116 739</u>
<b>Skatter</b>			
Skatter		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-326 983</b></u>	<u><b>-116 739</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	83 154 055	83 887 152
Inventarier, verktyg och installationer	8	404 246	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 558 301	83 887 152
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		83 558 301	83 887 152
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		783	0
Övriga fordringar		176 662	40 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 331	56 254
Summa kortfristiga fordringar		232 776	96 779
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	930 577	1 252 885
Summa kassa och bank		930 577	1 252 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 163 353	1 349 664
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		84 721 654	85 236 816

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 910 000	51 910 000
Fond fastighetsunderhåll		186 927	108 867
Summa bundet eget kapital		52 096 927	52 018 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-70 509	124 290
Årets resultat		-326 983	-116 739
Summa fritt eget kapital		-397 492	7 551
<b>Summa eget kapital</b>		51 699 435	52 026 418
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	21 287 016	32 527 682
Summa långfristiga skulder		21 287 016	32 527 682
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	11 240 666	281 016
Leverantörsskulder		75 800	81 012
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	418 737	320 688
Summa kortfristiga skulder		11 735 203	682 716
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		84 721 654	85 236 816



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-326 983	-116 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	745 539	733 097
	418 556	616 358
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>418 556</b>	<b>616 358</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-135 997	17 451
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	92 836	14 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>375 395</b>	<b>648 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-416 688	0
	-416 688	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-281 016	-386 397
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-281 016</b>	<b>-386 397</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-322 309</b>	<b>261 690</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 252 886</b>	<b>991 195</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>930 577</b>	<b>1 252 885</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Personal/styrelse

Arvoden eller löner har inte betalats ut under året gällande 2023 styrelsearbete, dock har det bokats upp enligt stämmobeslut.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

#### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m<sup>2</sup>.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

#### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Totala låneskuld/total ytan

#### Sparande kr/m<sup>2</sup>

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.

#### Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder per m<sup>2</sup>/ de totala årsavgifterna

#### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Vattenkostnaden + värmekostnaden + elkostnaden/ totala ytan

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 814 238	1 727 846
Hysesintäkter parkering	159 810	159 600
El	119 623	104 670
Elintäkt, solceller	2 904	4 778
Filter	0	23 730
<b>Summa</b>	<b>2 096 575</b>	<b>2 020 624</b>

## Not 3 Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, renhållning, vatten och avlopp.

## Not 4 Drift och underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	153 956	156 730
Värme	186 347	144 968
Vatten och avlopp	93 966	78 335
Renhållning	88 606	66 454
Snöröjning/sandning	119 740	127 415
Fastighetsskötsel / Grönskan	151 293	174 649
Fastighetsskötsel / Kom Fast	36 010	0
Reparation och underhåll	738	7 901
Övriga driftskostnader	0	378
Filter	22 622	26 093
Laddstolpar	1 520	0
Fastighetsförsäkring	56 253	54 437
Bredband	1 509	18 606
Planerat underhåll	0	46 844
<b>Summa</b>	<b>912 560</b>	<b>902 810</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Serviceavtal / Lunds Scienc	20 072	0
Förbrukningsinventarier	0	2 990
Ersättning revisor	12 500	16 041
Övriga föreningskostnader	30 616	29 681
Our Living	7 553	7 125
Administrationskostnader	51 311	49 304
Bankkostnader	2 666	2 923
<b>Summa</b>	<b>124 718</b>	<b>108 064</b>

## Not 6 Personal

### Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	58 100	44 375
<b>Summa</b>	<b>58 100</b>	<b>44 375</b>
Sociala kostnader	14 892	14 259

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	85 509 733	85 509 733
	85 509 733	85 509 733
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 622 581	-889 484
- Årets avskrivning enligt plan	-733 097	-733 097
	-2 355 678	-1 622 581
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 154 055</b>	<b>83 887 152</b>
Bokfört värde byggnader	70 954 055	71 687 152
Bokfört värde mark	12 200 000	12 200 000
	<b>83 154 055</b>	<b>83 887 152</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	3 253 000	3 253 000
<b>Totalt</b>	<b>36 253 000</b>	<b>36 253 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	416 688	0
Vid årets slut	416 688	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 442	
Vid årets slut	-12 442	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>404 246</b>	<b>0</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto Handelsbanken	316 305	852 654
SBAB sparkonto (3,50%)	614 272	400 231
	<b>930 577</b>	<b>1 252 885</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2024-11-12	3,76%	10 959 650	10 959 650
SBAB	2025-11-14	0,92%	10 784 016	10 924 524
SBAB	2027-11-15	1,01%	10 784 016	10 924 524
			<b>32 527 682</b>	<b>32 808 698</b>
Varav kortfristig del inom 1 år			-11 240 666	-281 016
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>21 287 016</b>	<b>32 527 682</b>
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			31 122 603	31 403 619

Lånet som löper ut under 2024 är av långstiktig karaktär och kommer att sättas om på förfallodagen.

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	33 722 000	33 722 000

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	205 218	157 054
Upplupna arvoden + sociala avgifter	76 000	63 500
Övriga upplupna kostnader	122 519	85 134
Uppskattad revisionskostnad	15 000	15 000
	<b>418 737</b>	<b>320 688</b>

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har tagit beslut att under år 2024 genomföra OVK kontroll samt att inoljning av terrasser och gemensamma ytor som trappor/loftgångar.

## Underskrifter

Borlänge datum enligt underkrift

Jan Olsson  
Styrelseordförande

Annelie Bergman

Natalie Åkerström

Patrik Engberg

Maria Löfgren

Vår revisionsberättelse har lämnats  
LR Revison & Redovisning i Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 februari 2024



Brf BoKlok Mellstagården ÅR 2023.pdf

(108706 byte)

SHA-512: c0157cc2672cb1b829ae6105e1860d4691c9b  
06d4ff7476bbe81f3909f6544f190d7b8948bac179bd7f  
55938ee2b0bb99342a628cefd7d86c3a1d3bf6b08223c

## Underskrifter

2024-02-09 22:04:44 (CET)



**Annelie Bergman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-10 15:05:17 (CET)



**Jan Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-09 16:40:51 (CET)



**Karin Maria Löfgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-09 15:23:07 (CET)



**Michelle Maria Natalie Åkerström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-11 20:14:33 (CET)



**Patrik Engberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-12 08:09:16 (CET)



**Elin Maria Yvonne Viitanen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf BoKlok Mellstagården ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fb7f3a7f2a800c0ee4922f7ea4c7442db04b9df04a303ee7666929c9eea2597e42737e9da2d2eb92f6ba30e4735b533fc9c2cbe9d90f5b2a5d01425680d63ed6



#### 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.



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mellstagården

Org.nr 769637-1868

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mellstagården 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 Mellstagården 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 tryggt 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.

Örebro, den dag som framgår av min digitala signatur.

LR Revision & Redovisning Ö/V AB

\_\_\_\_\_  
 Elin Viitanen  
 Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Elin Maria Yvonne Viitanen**

Revisor

Serienummer: 19910121xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-02-12 06:40:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>