

# Årsredovisning 2023

Brf BoKlok Skogstomten

769636-0135



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Skogstomten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-02-26.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UTBY 20:55	2018	Ale kommun

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 680 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Styrelsens sammansättning

Sara Emelie Høj	Ordförande
Kerstin Marianne Ekman	Styrelseledamot och sekreterare
Mika Asiainen	Styrelseledamot och kassör
Jesper Daniel Carlander	Styrelseledamot
Krister Hagborg	Suppleant
Sofia Palmgren	Suppleant
Maijvor Håkansson	Suppleant

### Valberedning

Emelie Høj  
Kerstin Ekman

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Boel Hansson    Auktoriserad revisor    Grant Thornton

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Utomhusskötsel	Johan Rex Entreprenad
Elleverantör	Ale EL Ekonomisk förening
Bredband	HI3G Access AB
Vatten och sophantering	Ale Kommun
Förvaltning	Nabo group AB
Städ av trapphus	Lindén städ och entreprenad
Bank	Handelsbanken
OVK-kontroll	AB Fläktman
Värmesystem	B R A Berghogens rör AB
Hiss	Kone AB
Försäkring	Leif Bolander & Co AB
Felanmälningar	Ourliving AB
Ekonomi	Stadshypotek AB

## Övrig verksamhetsinformation

Entreprenaden på fastigheten färdigställdes under november månad 2019 och tillträde skedde den 5-6 november samt den 12-13 november 2019.

Fastigheten tillhör en gemensamhetsanläggning som består av de två föreningarna Brf Boklok Skogstomten och Brf Boklok Hustomten, fastighet Utby 20:55 samt 20:56. Gemensamhetsanläggningen är under bildande.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandling av föreningens befintliga lån.

Konto som tidigare förvaltare använde har avslutats. Delar av rörligt lån har amorterats (600.000:-) från det kontot och resterande (345.000:-) har satts in på ett nytt sparkonto med ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6,00%.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har begärt in offerter för fastighetsförvaltning och jour, utomhusskötsel för grönytor och snöröjning samt serviceavtal för ventilationsaggregaten. Inga nya beslut eller avtal har ännu tecknats.

### Övriga uppgifter

En underhållsplan på 50 år har i enlighet med nya regelverk beställts och genomförts av Nabo efter beslut av styrelsen.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts på samtliga ventilationsaggregat och är nu godkänd.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 104 582	1 896 003	1 868 281	1 670 397
Resultat efter fin. poster	-788 878	-394 949	-267 526	-67 042
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	241 200	160 800	80 400	-
Taxeringsvärde	54 170 000	54 170 000	44 170 000	44 170 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	784	707	697	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 005	12 291	12 354	12 416
Skuldsättning per kvm	12 005	12 291	12 354	12 416
Sparande per kvm	48	195	213	282
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	133	84	51
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	32	47	37
Energikostnad per kvm	149	165	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,95	-	-
Räntekänslighet	7,67	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 87 144 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning om negativt resultat

Föreningens negativa resultat förklaras av årets avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	72 200 000	-	-	72 200 000
Fond, yttre underhåll	160 800	-	80 400	241 200
Balanserat resultat	-495 368	-394 949	-80 400	-970 717
Årets resultat	-394 949	394 949	-788 878	-788 878
<b>Eget kapital</b>	<b>71 470 483</b>	<b>0</b>	<b>-788 878</b>	<b>70 681 605</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-970 717
Årets resultat	-788 878
<b>Totalt</b>	<b>-1 759 595</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	80 400
Balanseras i ny räkning	-1 839 995
	<b>-1 759 595</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 104 582	1 896 041
Övriga rörelseintäkter	3	49 054	51 455
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 153 636</b>	<b>1 947 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-840 881	-787 615
Övriga externa kostnader	8	-130 024	-158 215
Personalkostnader	9	-93 111	-49 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917 772	-917 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 981 788</b>	<b>-1 913 202</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>171 848</b>	<b>34 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 116	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-963 842	-429 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-960 726</b>	<b>-429 244</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-788 878</b>	<b>-394 949</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-788 878</b>	<b>-394 949</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	102 256 000	103 079 500
Maskiner och inventarier	12	267 113	361 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 523 113</b>	<b>103 440 885</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>102 523 113</b>	<b>103 440 885</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 383	11 940
Övriga fordringar	13	3 972	8 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 967	183 547
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 322</b>	<b>204 413</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		698 754	1 147 589
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>698 754</b>	<b>1 147 589</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>802 076</b>	<b>1 352 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 325 189</b>	<b>104 792 887</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 200 000	72 200 000
Fond för yttre underhåll		241 200	160 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 441 200</b>	<b>72 360 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-970 717	-495 368
Årets resultat		-788 878	-394 949
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 759 595</b>	<b>-890 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 681 605</b>	<b>71 470 483</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	21 770 375	10 990 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 770 375</b>	<b>10 990 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 403 375	21 950 750
Leverantörsskulder		72 876	212 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	396 958	169 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 873 209</b>	<b>22 332 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 325 189</b>	<b>104 792 887</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 147 589	433 558
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-788 878</b>	<b>-394 949</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	917 772	917 773
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>128 894</b>	<b>522 824</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 091	320 922
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 180	37 284
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>318 165</b>	<b>881 031</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-767 000	-167 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-767 000</b>	<b>-167 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-448 835</b>	<b>714 031</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>698 754</b>	<b>1 147 589</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Skogstomten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100
Maskiner och inventarier	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 009 952	1 896 041
El	92 002	0
Övriga intäkter	2 628	0
<b>Summa</b>	<b>2 104 582</b>	<b>1 896 041</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-38
Elprisstöd	49 055	0
Övriga intäkter	0	51 493
<b>Summa</b>	<b>49 054</b>	<b>51 455</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	28 000	20 800
Besiktning och service	96 694	23 300
Övrigt	78 396	0
Snöskottning	97 001	11 638
<b>Summa</b>	<b>300 091</b>	<b>55 738</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 601	13 969
Underhåll	0	30 880
Dörrar och lås/porttele	4 627	0
Hissar	10 899	0
Gård/markytor	0	120 358
<b>Summa</b>	<b>17 127</b>	<b>165 207</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elkostnad laddstolpar	42 617	0
Fastighetsel	244 000	355 504
Vatten	112 083	85 581
Sophämtning	75 343	77 634
<b>Summa</b>	<b>474 043</b>	<b>518 719</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 365	47 950
Övrigt	255	0
<b>Summa</b>	<b>49 620</b>	<b>47 950</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	53 340	46 954
Förbrukningsmaterial	7 927	17 697
Revisionsarvoden	20 005	22 879
Ekonomisk förvaltning	48 752	70 685
<b>Summa</b>	<b>130 024</b>	<b>158 215</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 000	40 000
Sociala avgifter	19 111	9 599
<b>Summa</b>	<b>93 111</b>	<b>49 599</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	963 842	429 256
<b>Summa</b>	<b>963 842</b>	<b>429 256</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	105 550 000	105 550 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>105 550 000</b>	<b>105 550 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 470 500	-1 647 000
Årets avskrivning	-823 500	-823 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 294 000</b>	<b>-2 470 500</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>102 256 000</b>	<b>103 079 500</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 200 000</i>	<i>23 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 800 000	46 800 000
Taxeringsvärde mark	7 370 000	7 370 000
<b>Summa</b>	<b>54 170 000</b>	<b>54 170 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	471 370	471 370
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>471 370</b>	<b>471 370</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-109 985	-15 712
Avskrivningar	-94 272	-94 273
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-204 257</b>	<b>-109 985</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>267 113</b>	<b>361 385</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33	22
Övriga fordringar	3 939	8 904
<b>Summa</b>	<b>3 972</b>	<b>8 926</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 489	183 547
Försäkringspremier	42 201	0
Förvaltning	13 277	0
<b>Summa</b>	<b>80 967</b>	<b>183 547</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	1,15 %	10 990 000	11 046 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,65 %	10 891 875	10 947 375
Stadshypotek	2024-02-08	4,78 %	10 291 875	10 947 375
<b>Summa</b>			<b>32 173 750</b>	<b>32 940 750</b>
Varav kortfristig del			10 403 375	21 950 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 338 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255	80 467
El	39 362	0
Beräknat revisionsarvode	18 000	15 000
Utgiftsräntor	114 721	73 807
Löner	35 500	0
Sociala avgifter	11 154	0
Förutbetalda avgifter/hyror	177 966	0
<b>Summa</b>	<b>396 958</b>	<b>169 274</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 400 000	33 400 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 2024 med 6 %. 5-årskontroll kommer påbörjas under tidig höst 2024, därefter går flera garantier ut.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Jesper Daniel Carlander  
Styrelseledamot

---

Kerstin Marianne Ekman  
Styrelseledamot

---

Mika Asiainen  
Styrelseledamot

---

Sara Emelie Høj  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Grant Thornton  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Filip Roos • 13.03.2024 21:11

DOCUMENT ID:

BJJZ9OKkCp

ENVELOPE ID:

BkZc\_FJRp-BJJZ9OKkCp

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Skogstomten - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jesper Daniel Carlander jesper.carlander@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 21:28 13.03.2024 21:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/28) IP: 83.227.192.116
2. EMELIE HÖJ emelie@brfskogstomten.se	Signed Authenticated	19.03.2024 09:58 19.03.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/03) IP: 95.193.107.203
3. MIKA ASIAINEN mika@brfskogstomten.se	Signed Authenticated	19.03.2024 10:14 14.03.2024 00:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/13) IP: 78.71.210.136
4. Kerstin Marianne Ekman Kerstin@brfskogstomten.se	Signed Authenticated	21.03.2024 21:01 16.03.2024 20:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/21) IP: 85.225.6.224
5. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	22.03.2024 13:51 22.03.2024 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogstomten

Org.nr. 769636 - 0135

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogstomten för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogstomtens 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.

### Styrelsen 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 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

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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogstomten för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogstomten enligt god revisionssed 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Filip Roos • 12.03.2024 13:39

DOCUMENT ID:

rkeeQapTaa

ENVELOPE ID:

rkx7T6aTa-rkeeQapTaa

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Skogstomten - Revisionsberättelse 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	22.03.2024 13:51 22.03.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed