



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen med säte i Strömstad org.nr. 769639-5131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äpta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-04.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ånneröd 1:54 i Strömstads kommun. Köpebrev avseende fastigheten undertecknades 2021-10-22 och köpekontrakt undertecknades 2021-09-14. Entreprenaden färdigställdes i maj 2022 och inflyttning påbörjades under maj/juni 2022.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ånneröd 1:54	2021-10-01	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Väst. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 574
Totalt 22 objekt		2 574

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Strömstad Ånneröd GA:7	G:A		1 / 2	Dag- och spillvattenledning
Strömstad Ånneröd GA:4	G:A	717915-8063	22 / 233	Vägar med belysning, Dagvattenanläggningar med brunnar och fördröjningsdamm m. M., Park-och naturområden

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Charlotta Björkman	Ordförande	2023-06-15
Beata Uggla	Ledamot	2022-11-25
Knut Aagesen	Ledamot	2022-11-25
Irma Nordin	Ledamot	2022-11-25
Henrik Lundin	Ledamot	2023-06-15
Erik Hermansson	Ledamot	2023-06-15
Evgeniy Kamka	Ledamot	2022-11-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Baker Tilly i Strömstad AB, utsedd revisor Martin Karlsson

Valberedning har varit: styrelsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 16 st varav 11 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ord från styrelsen:

Den nuvarande styrelsen har efter årsstämman i maj 2023 utökat styrelseantalet från fem ledamöter till sju. Ny ordförande

valdes på stämman. Under året har styrelsen haft åtta styrelsemöten. Det kan fortsatt konstateras att bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen, som är en nybildad förening inte haft de bästa förutsättningarna sett till inflationen, rådande världsläge och höga räntor. Dessutom upplever styrelsen det svårt att engagera medlemmar att ta ett större ansvar i föreningen. Frågan har diskuterats på styrelsemöten upprepade gånger under året och det upplevs fortsatt som ett bekymmer.

Styrelsen har under året arrangerat en städdag för gemensamma uteområden såsom resning av ogräs, skräpplockning och sopning. En bra aktivitet för att få en sammanhållning i området och en förståelse för medlemmarna om det gemensamma ansvaret för föreningen.

Under hösten har det genomförts vattenavläsning hos alla medlemmar i föreningen.

Styrelsen har under året påbörjat ett arbete med framtagande av riktlinjer för carport. Dessutom har en översyn av säkerheten för uteområdena skett som medfört att styrelsen arbetar vidare med att se över möjligheten att säkra området med staket på utsatta ställen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024, 2026	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump
2025	Obligatorisk ventilationskontroll
2027	Besiktning taksäkerhetsanordningar, pågrusning grusade ytor, slamsugning dagvattenbrunnar
2028	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump, obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	.	.
Sparande, kr/kvm	-126	64	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 949	12 041	24 938	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 949	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	41	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	48	13	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	633	614	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	694	312	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 757	802	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-325	-142	0	0	0
Soliditet, %	65	65	0	0	0

Förenings underskott består till största delen av avskrivningar på 734 920 kr som inte påverkar kassaflödet. På grund av ökade kostnader valde föreningen att höja avgiften med 8 % 2024. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 910 000	0	0	57 910 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	74 700	0	74 700
S:a bundet eget kapital, kr	57 910 000	74 700	0	57 984 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-142 400	-74 700	-217 100
Årets resultat, kr	-142 400	142 400	-324 680	-324 680
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-142 400	0	-399 380	-541 780
S:a eget kapital, kr	57 767 600	74 700	-399 380	57 442 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-217 100
Årets resultat, kr	-324 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-541 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-128 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-670 480

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 787 270	802 448
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 787 270	802 448
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-229 644	-131 920
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 439	-32 718
Personalkostnader	Not 5	-12 886	-14 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-734 920	-306 217
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 037 889	-485 311
RÖRELSERESULTAT		749 381	317 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 768	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 829	-459 634
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 074 061	-459 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 680	-142 400
ÅRETS RESULTAT		-324 680	-142 400

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	87 890 863	88 625 783
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		87 890 863	88 625 783
Summa anläggningstillgångar		87 890 863	88 625 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	821 587	765 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	15 536	19 790
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		837 122	785 218
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	150 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		150 000	0
Kassa och bank	Not 11	0	63 794
<i>Summa kassa och bank</i>		0	63 794
Summa omsättningstillgångar		987 122	849 012
SUMMA TILLGÅNGAR		88 877 986	89 474 795

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 910 000	57 910 000
Fond för yttre underhåll		74 700	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 984 700</u>	<u>57 910 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-217 100	0
Årets resultat		-324 680	-142 400
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-541 780</u>	<u>-142 400</u>
Summa eget kapital		<u>57 442 920</u>	<u>57 767 600</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 185 875	20 516 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 185 875</u>	<u>20 516 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 571 125	10 475 875
Leverantörsskulder		0	14 113
Skatteskulder		330 600	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 031	349 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 435	351 309
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 249 191</u>	<u>11 190 445</u>
Summa skulder		<u>31 435 066</u>	<u>31 707 195</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 877 986</u>	<u>89 474 795</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	749 381	317 138
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	734 920	306 217
	<u>1 484 301</u>	<u>623 354</u>
Erhållen ränta	7 768	96
Erlagd ränta	-1 081 829	-459 634
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>410 240</u>	<u>163 817</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-187 896	273 293
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-36 504	557 375
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>185 839</u>	<u>994 485</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-24 742 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-24 742 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-235 625	-33 197 375
Inbetalda insatser	0	57 760 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-235 625</u>	<u>24 562 625</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 786	815 110
Likvida medel vid årets början	815 110	0
Likvida medel vid årets slut	<u>765 324</u>	<u>815 110</u>
	-49 786	815 110

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 628 616	754 644
Årsavgift vatten	125 492	47 693
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 066	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	30 096	111
	1 787 270	802 448
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 232	0
Vatten	-124 074	-33 731
Renhållning	-28 924	-15 561
Förvaltningskostnader	-12 525	-15 150
Försäkringar	-40 297	-22 542
Övriga driftskostnader	-18 593	-44 936
	-229 644	-131 920
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 500	-13 126
Övriga förvaltningskostnader	-42 044	-17 662
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 930
Stämma och styrelse	-3 145	0
Arrende, hyra, leasing	-1 750	0
	-60 439	-32 718
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-10 000	-11 000
Sociala avgifter	-2 886	-3 456
	-12 886	-14 456
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-734 920	-306 217
	-734 920	-306 217

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 492 000	0			
Omklassificering	0	73 492 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	15 440 000	15 440 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 932 000	88 932 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-306 217	0			
Årets avskrivningar byggnader	-734 920	-306 217			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 041 137	-306 217			
Utgående redovisat värde	87 890 863	88 625 783			
Redovisade värden byggnader	72 450 863	73 185 783			
Redovisade värden mark	15 440 000	15 440 000			
Fastighetsbeteckning:					
Ännerud 1:54					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2021	30 294 000	10 560 000	40 854 000	20 995 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		30 294 000	10 560 000	40 854 000	20 995 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				31 047 000	31 047 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				31 047 000	31 047 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	615 324	751 316			
Skattekonto	206 263	0			
Övriga fordringar	0	14 113			
	821 587	765 428			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 536	19 790			
	15 536	19 790			
Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-01	150 000	0	
			150 000	0	
Not 11 KASSA OCH BANK					
Danske bank	0	63 794			
	0	63 794			

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	3,33%	2024-07-31	10 258 375	72 500
Danske Bank	3,74%	2026-07-31	10 258 375	72 500
Danske Bank	4,63%	2024-10-31	10 240 250	54 375
			30 757 000	199 375

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 185 875**

Nästa års amortering av långfristig skuld 72 500

Lån som ska konverteras inom ett år 20 498 625

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 571 125**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,90%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 797 500

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 760 125

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 031	7 958
Övriga kortfristiga skulder	0	341 191
	2 031	349 149

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	11 000	11 000
Upplupna sociala avgifter	3 200	3 456
Upplupna räntekostnader	123 512	163 917
Upplupen revision	13 500	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 340	138 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 883	14 155
	345 435	351 309

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charlotta Björkman.....
Irma Nordin.....
Beata Uggla.....
Erik Hermansson.....
Knut Aagesen.....
Evgeniy Kamka.....
Henrik Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Martin Karlsson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen
Org.nr. 769639-5131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

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."

Charlotta Björkman

Styrelseledamot

Serienummer: ee920eba30fbde6355d7c3628e99099fca9e0xxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-04-12 09:46:55 UTC



Beata Ugglå

Styrelseledamot

Serienummer: 5ac170a9768f241b10162349f52684a34790xxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-04-12 10:46:06 UTC



AAGESEN, KNUT HOSKULDSEN

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2735421

IP: 143.97.xxx.xxx

2024-04-12 15:26:31 UTC



Irma Elisabeth Nordin

Styrelseledamot

Serienummer: 1f946f7d43300f2365eb30674d9abbab199dxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-04-12 17:26:39 UTC



HENRIK LUNDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 83e0350cb0132761316543f4b70ea4c7df1xxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-04-12 17:41:38 UTC



Erik David Hermansson

Styrelseledamot

Serienummer: 2498c07e9653d2b0811be54ec817ab16ef7dxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-12 20:50:17 UTC



Penneo dokumentnyckel: G7656-XIY88-BLT37-KX37M-FIBU0-05F53

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>

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."

EVGENIY KAMKA

Styrelseledamot

Serienummer: 297c6e57db5e3e6f19a3d8b78fcabbafd1c9xxx

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-15 12:53:20 UTC



MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 8c1ad8c43aa43b7e19e27d5b1cc6d04820aaxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2024-04-15 13:26:36 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>