



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Virket



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Virket med säte i Vänersborg org.nr. 769639-9687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äka 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 2021-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Korsvirket 1	2022-03-22	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 276
Totalt 28 objekt		3 276

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pachara Thonsri	Ordförande	2024-03-19
Markus Pettersson	Ledamot	2024-03-19
Martin Fredriksson	Ledamot	2024-03-19
Johan Lundin	Ledamot	2023-03-21
Jakob Skoglar	Ledamot	2024-03-19
Fredrik Augustsson	Suppleant	2024-03-19
Patrik Kallio	Suppleant	2024-03-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Lundin, Jakob Skoglar, Fredrik Augustsson och Patrik Kallio.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Andersson, Concentra Revision AB och revisorsuppleant Lena Gustafsson, Concentra Revision AB.

Valberedning har varit: Mats Aronsson, ordförande och Yoko Umezaki, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-19. På stämman deltog 40 st medlemmar varav 26 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Årsavgiften för 2025 lämnades oförändrad. Det fasta tillägget för VA, el och renhållning höjdes med 100 kr/månad.

Föreningen gjorde en mindre fastighetsreglering längs fastighetens nordöstra gräns och bytte en del mark med grannen. Totalt sett minskade bostadsrättsfastighetens areal litegrann och ett servitut som belastade bostadsrättsfastigheten togs bort. Ingen ersättning utgick åt endera hållet och motparten tog förrättningskostnaden i sin helhet. Budgetmässigt finns ingen påverkan.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Medlemmarna flyttade in i nybyggda bostäder i december 2022 och större väsentliga händelser har varit en etableringsbesiktning senvåren 2023 med uppföljning under hösten 2024. En ny etableringsbesiktning ska göras i maj 2025 för ett fåtal kvarvarande punkter.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK , Såpning av trätrall på fram- och baksida samt sandlåda
2026	Såpning av trätrall på fram- och baksida.
2027	Besiktning av taksäkerhetsanordningar, byte av sand på lekplats, oljning sarg sandlåda, pågrusning av uppfarter.
2028	OVK, Oljning av träaltaner på fram- och baksida samt sandlåda.
2029	Såpning trätrall på fram- och baksida.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	115	73	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 308	12 396	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 308	12 396	12 483	0
Räntekänslighet, %	18	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	121	95	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	655	577	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	771	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 660	2 486	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-525	-653	0	0
Soliditet, %	61	61	61	100

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna på 893 500 kronor. Avskrivningarna är i sin tur inte kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 80 388 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning av fasta avgifter för el, VA och renhållning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt resultat, kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

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	65 730 000	0	0	65 730 000
Underhållsfond, kr	0	98 280	-7 074	91 206
S:a bundet eget kapital, kr	65 730 000	98 280	-7 074	65 821 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-26 194	-751 651	7 074	-770 770
Årets resultat, kr	-653 371	653 371	-524 920	-524 920
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-679 565	-98 280	-517 846	-1 295 690
S:a eget kapital, kr	65 050 435	0	-524 920	64 525 516

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 7 074 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	-770 770
Årets resultat, kr	-524 920
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 295 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-147 420
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 443 110

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 660 055	2 494 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-24 651	30 650
Summa Rörelseintäkter		2 635 404	2 524 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-665 125	-634 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 617	-37 003
Personalkostnader	Not 6	-105 608	-59 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-893 500	-893 500
Summa Rörelsekostnader		-1 693 849	-1 624 048
Rörelseresultat		941 555	900 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 128	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 475 603	-1 554 691
Summa Finansiella poster		-1 466 475	-1 554 178
Resultat efter finansiella poster		-524 920	-653 371
Resultat före skatt		-524 920	-653 371
Årets resultat		-524 920	-653 371

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	104 813 000	105 706 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		104 813 000	105 706 500
Summa Anläggningstillgångar		104 813 000	105 706 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 576	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	367 161	331 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 149	65 783
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		490 886	397 231

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	257 595	250 306
<i>Summa Kassa och bank</i>		257 595	250 306
Summa Omsättningstillgångar		748 481	647 537

Summa Tillgångar		105 561 481	106 354 037
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 730 000	65 730 000
Fond för yttre underhåll	91 206	0
Summa Bundet eget kapital	65 821 206	65 730 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-770 770	-26 194
Årets resultat	-524 920	-653 371
Summa Ansamlad förlust	-1 295 691	-679 565

Summa Eget kapital

64 525 515 **65 050 435**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 690 680	26 881 720
Summa Långfristiga skulder		26 690 680	26 881 720

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 631 792	13 727 016
Leverantörsskulder		3 204	18 951
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	330 665	333 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	379 625	342 359
Summa Kortfristiga skulder		14 345 286	14 421 882

Summa Skulder

41 035 966 **41 303 602**

Summa Eget kapital och skulder

105 561 481 **106 354 037**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 941 555 900 807

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 893 500 893 500

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **893 500 893 500**

Erhållen ränta 9 128 513

Erlagd ränta -1 475 603 -1 623 350

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

368 580 171 470

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -20 555 -35 260

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 18 627 202 606

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-1 928 167 346**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

366 652 338 816

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -286 264 -286 264

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-286 264 -286 264**

Årets kassaflöde **80 388 52 552**

Likvida medel vid årets början **543 008 490 456**

Likvida medel vid årets slut **623 397 543 008**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 210 880	2 146 704
	Hyror förbrukningsbaserad	430 611	319 407
	Övriga primära intäkter	18 564	28 094
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 660 055	2 494 205
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 660 055	2 494 205
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkring	5 999	0
	Rättelse skattereduktion	-30 650	30 650
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-24 651	30 650
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-46 778	-80 963
	Snö och halk-bekämpning	-25 340	-44 324
	Reparationer	-15 246	-50 017
	Planerat underhåll	-7 074	0
	EI	-323 880	-255 265
	Vatten	-71 422	-56 445
	Sophämtning	-47 969	-41 185
	Fastighetsförsäkring	-66 758	-55 104
	Förvaltningsavtalskostnader	-60 657	-51 181
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-665 125	-634 484
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-95	-319
	Extern revision	-23 750	-30 000
	Föreningsverksamhet	-1 658	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 114	-6 684
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 617	-37 003

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6		
Personalkostnader		
<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
<i>Personalkostnader</i>		
Arvode styrelse	-80 359	-44 941
Sociala avgifter	-25 249	-14 120
<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 608	-59 061
Not 7		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
Avskrivningar på byggnader	-893 500	-893 500
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-893 500	-893 500
Not 8		
Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 350 000	89 350 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 250 000	17 250 000
<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	106 600 000	106 600 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-893 500	0
Årets avskrivningar	-893 500	-893 500
<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 787 000	-893 500
<i>Utgående redovisat värde</i>	104 813 000	105 706 500
<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 108 000	33 664 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 996 000	2 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	38 104 000	36 464 000
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckning	40 895 000	40 895 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	40 895 000	40 895 000
Not 9		
Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	365 802	292 702
Övriga fordringar	1 359	38 746
<i>Summa Övriga fordringar</i>	367 161	331 448

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 149	65 783
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 149	65 783

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken affärskonto	306	250 306
Handelsbanken placeringskonto	257 289	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	257 595	250 306

Likvida medel finns på avräkningskonto, se Övriga kortfristiga fordringar.

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,17%	2027-12-30	13 440 752	95 424
Stadshypotek AB	3,77%	2025-12-30	13 440 952	95 424
Stadshypotek AB	3,29%	2026-12-30	13 440 768	95 416
			40 322 472	286 264

Långfristig del	26 690 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	190 840
Lån som ska konverteras inom ett år	13 440 952
Kortfristig del	13 631 792
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	286 264
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 145 056
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	5 830	8 721
Övriga kortfristiga skulder	324 835	324 835
<i>Summa Övriga skulder</i>	330 665	333 556

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	220 433	175 699
Övriga upplupna kostnader	159 192	166 660
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	379 625	342 359

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Virket, org.nr 769639-9687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Virket för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Virkets finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 mars 2024 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 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 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 Virket för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Trollhättan enligt datum för elektronisk underskrift

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok Virket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PACHARA THONSRI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 21:46:31



MARKUS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:13:01



JOHAN LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 07:14:38



MARTIN FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 21:33:21



JAKOB SKOGLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:19:11



JOAKIM ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:17:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok Virket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:22:13



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.