

Årsredovisning

Brf BoKlok Färsna Hage

Org.nr 769624-5542

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 oktober 2012.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Graniten 28 med adressen Färsnagatan 10-24, 761 54 Norrtälje. Bostadsrättsföreningen omfattar åtta byggnader där 44 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

	Antal	Total yta
2 rum och kök	12	636
3 rum och kök	16	1 116
4 rum och kök	16	1 296
Total bostadsarea uppgår til	Kvm	3 048
Totalt markareal uppgår till	Kvm	11 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa via försäkringsmäklare Leif Bolander & Co AB med en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelsen fram till årsstämma 25 april 2023

		Mandatperiod
Michael Bäck	Ordförande	1 år
Hans Bleeker	Ledamot	1 år
Ove Pettersson	Ledamot	1 år
Jenny Jacobi	Suppleant	1 år

Styrelsen efter årsstämma 25 april 2023

Tobias Enlund	Ordförande	Mandatperiod
Hans Bleeker	Ledamot	1 år
Ove Pettersson	Ledamot	1 år
Jenny Jacobi	Ledamot	1 år
Viktor Öhlin Olsson	Suppleant	1 år

Revisor

Sanna Lindqvist
Revisor

Borev Revision AB

Valberedning

Michael Bäck

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 25 april 2023 i Bowlinghallens klubbrum, Vårgatan 1.
Styrelsen har haft 11 protokollförda möten samt många informella kontakter.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2023.

Avtal

Föreningen har avtal med Norrtälje Energi för leverans av el och fjärrvärme.
För styr och reglerutrustningen i föreningen finns ett avtal med Siemens.
För snö och halkbekämpning finns ett avtal med Janse Entreprenad AB.
PreZero Recycling hanterar källsorteringen och övrig sophantering Norrtälje kommun.
Loxea hanterar nyckelregister.
Föreningen har gemensamt abonnemang för DigitalTV, bredband via Telia.
Mediator AB sköter den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.
Recover avtal för spoljour avlopp.

Överlåtelse

Under året har 4 st (föregående år 8 st) överlåtelse av lägenhet skett.
Föreningen hade vid årets ingång 58 st medlemmar och vid årets utgång 57 st.

Avgifter

Årsavgifter bostad höjdes 3% från 1 januari 2023.

Verksamheten under året

Årsstämman hölls den 25 april i Bowlinghallens klubbrum, Vårgatan 1 med 12+3 närvarande medlemmar (två medlemmar från tre lägenheter). Till styrelsen omvaldes två ordinarie ledamöter och nyval av två ordinarie ledamöter. Nyval av en suppleant till styrelsen. Till valberedningen valdes den tidigare ordföranden. Stämman valde en ny revisionsbyrå efter styrelsens uttalade missnöje med den tidigare revisionsbyråns mycket sena färdigställande av revisionsrapporten. Inga motioner var inlämnade till stämman.

Styrelsens proposition som bifogats till kallelsen var att föreningen skulle investera i en solcellsanläggning på de södervända taken på hus 10 och 12. Bakgrunden till styrelsens förslag var de periodvis förhöjda elpriserna under 2022 och att energisituationen även fortsättningsvis bedömdes som instabil. Styrelsen gjorde bedömningen att en hög självförsörjningsgrad av el kommer att gynna föreningens ekonomi på sikt på sikt. Styrelsen hade under lågränteperioden avsatt pengar på ett sparkonto förutom tidigare gjorda extra amorteringar av föreningens lån. De 500 000 kr som fanns på sparkontot skulle bekosta investeringen av solcellsanläggningen. Den offert på solcellsanläggning som bifogats till kallelsen var utvärderad efter bedömning av offerter från tre entreprenörer och anpassad till våra behov. Styrelsens förslag godkändes enhälligt av stämman genom handuppräckning.

Solcellerna monterades under juli på taken till hus 10 och 12. Någon vecka senare efter montaget av växelriktaren i undercentralen var anläggningen driftklar. När avtalet med Norrtälje Energi var klart i början av augusti började anläggningen leverera ut el på nätet. Intjänad elproduktion uppgick till 3300 kr under hösten. Problem med växelriktarens momentana produktionssignal och svårigheten med att anlita en besiktningsman gjorde att slutbesiktningen av anläggningen dröjde till början av december. På grund av snömängden på taket kunde besiktningen inte slutföras utan anläggningen redovisas som pågående arbete.

Efter utsänd enkät i början av hösten 2022 om intresset för laddstolpar för elbilar var tre senare fyra lägenhetsinnehavare beredda att betala kostnaden för installation av laddboxar. Eftersom laddboxarna ersätter befintliga motorvärmarruttag och betraktas som fast installerad utrustning beslöt styrelsen att laddboxarna tillhör föreningen men installationen betalas av brukarna minus statligt bidrag.

Om laddningsbehovet upphör eller vid försäljning av bostadsrätten återbetalar föreningen installationskostnaden minus 10 % årligt åldersavdrag. Förbrukningen av elenergi betalas individuellt av brukarna enligt den elkostnad som föreningen har vid tidpunkten.

Efter förfrågan hos entreprenörer enades brukarna och föreningen om en offert i mars. På grund av lagt försäljningsförbud från Elsäkerhetsverket på vald utrustning försköts val av alternativ utrustning och installation till september. Därefter har fyra lägenhetsinnehavare kunnat ladda sina elbilar med trefas 10 amp till det energipris som föreningen betalar.

Istället för vårens städdag firade föreningen 10-årsjubileum lördagen den 13 maj med grillning och tårta. Höstens städdag var den 22 oktober. Som belöning för deltagande lägenhet vid städdagen har föreningen även i år valt att dela ut ett presentkort på 200 kr, Norrtäljekortet. Häckklippning sommartid och klippning av fruktträden sensommar och vintertid utförs av Janse Entreprenad. De har också nyplanterat ett tiotal häckplantor utanför hus 12 och 24 som inte klarade sommarens torrperiod. I utsatta norrlägen vid hus och häckar har en begränsad gödning av gräsmattorna gjorts under tidig vår. Efter ett uttalat missnöje från många medlemmar med vår snöröjningsentreprenör DKLBC, främst med sen ankomst vid större snöfall krävdes ändring. Styrelsen antog efter offertgivning en ny entreprenör för snöröjning och sandning på parkeringsplatsen. Samordning med vita BoKlokområdet gjorde att valet föll på Janse Entreprenad

Kontrollbesiktning av ventilationen (OVK) och filterbyte genomfördes i början av juli och ytterligare en rengöring av filtern i december av Friska Fläktar. Utbyte av slirande värmeåtervinningsremmar har genomförts. Vi har också behövt byta drivmotor till rotorremmen, ett kretskort och två reglerdosor för ventilationen i skilda lägenheter. Till reparationer hänförs också byte av tre dörrbromsar och byte av tre bromsar till altan/balkongdörrar.

Kronofogden har gjort utmätning av en lägenhet som senare under året såldes på exekutiv auktion. Föreningen gjorde ingen förlust i och med Kronofogdens åtgärder.

Två vattenskador i badrummen har inträffat under året i hus 16 respektive 22 samt en vattenskada under diskmaskinen i hus 14. Skadorna har uppmärksamats genom att bulor uppstått i badrumsmattan.

I ena fallet vid duschhörnan är orsaken okänd, men besiktningsmannen trodde att läckage har skett i genomföringen av kaklet vid monteringen av vattenledningarna på väggen. I det andra fallet har läckage skett från servisutrymmet i fasaden till ett hörn av badrumsgolvet. Orsaken är här tydlig genom att läckage kan spåras till en koppling på kallvattenledningen i utrymmet. Utströmmat vatten har runnit ned och rest undergolvet i badrummet. Båda skadorna har medfört utrivning av golv, kakel och gipsväggar samt återmontering. Åtgärderna har för båda skadorna tagit cirka ett halvår tills badrummen varit användbara igen. Föreningen har fått betala självriskerna samt i ena fallet en del åldersavdrag för förnyade golv och väggar.

Skadan på golvet under diskmaskinen begränsades till en ytskada på golvet efter torkning med fläkt. Med anledning av kostnaderna för vattenskadorna vill vårt försäkringsbolag Trygg-Hansa höja premien för 2024 med 65 %. Med försäkringsmäklaren Bolanders hjälp kommer vi att begära in offerter från andra försäkringsbolag för att försöka sänka premien.

Mediator byter ekonomisystem från 1 januari 2024 för bättre överblick av vår ekonomi samt att vi kan få bättre ränta på pengar inestående på kontot.

Verksamheten för kommande år

För 2024 planeras följande arbeten och underhållsåtgärder:

- Ventilationskontroll, filterbyten och funktion
- Häckklippning och trädbeskäring
- Uppfräschning av gräsmattor, underhållsgödsling vid behov
- Städdag i området under vår och höst

Ekonomi,jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	719			
Årsavgift kr/kvm	719	698	698	698
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	764			
Nettoomsättning	2 374	2 307	2 276	2 277
Res. efter finansiella poster	-124	-109	-12	26
Balansomslutning	81 092	81 740	82 467	83 057
Soliditet	65%	65%	64%	64%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 100	9 311	9 520	9 703
Skuldsättning (kr/kvm)	9 100	9 311	9 520	9 703
Sparande	208	259	243	
Energikostnad (kr/kvm)	208			
Energikostnad netto (kr/kvm)	206			
Årsavgifternas del av total intäkt	96%			
Räntekänslighet	12,7%	13,3%	13,6%	14%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	11,9%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för tv/bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för tv/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och tv/bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked. yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 12,7% av årsavgiften. Årsavgift exklusive intäkter tv/bredband.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 11,9% av årsavgiften. Årsavgift inklusive intäkter tv/bredband.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen med minst 30:-/kvm. Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Årets resultat

Föreningens ekonomi är stabil, men årets resultat är negativt vilket framgår av resultaträkningen. Den förhöjda inflationen med prishöjningar från många leverantörer och det höga ränteläget har påverkat det negativa resultatet. Fastighetsskötseln blev dyrare än beräknat på grund av förhöjd kostnad för snöröjningen under servintern och i slutet av året. Kostnaderna för reparationer har ökat, främst byte av styrkomponenter till ventilationen och avloppsspölningar vid tre lägenheter.

Norrälje Energi har ändrat prisbilden till att i högre grad debitera för effekt än energi. Vi har fått en högre abonnemangskostnad på grund av ett högre effektuttag. Vattenförbrukningen är onödigt hög och kommunen har höjt priset under året.

Omsättningen av ett lån i februari innebar först fördubblad rörlig ränta som senare i maj bands på ett år eftersom Riksbanken under våren fortsatte med höjningar av styrräntan. Vi behöll det lånet hos Nordea efter något lägre räntevillkor än SBAB.

För att reducera det negativa resultatet föreslår styrelsen att en del av reparations- och underhållskostnaden tas från fonden för yttre reparationer och underhåll samtidigt som fonden fylls på med stadgeenliga 30 kr per m² bostadsarea.

Upplysning av förlust

Bakgrunden till årets förlust redovisas ovan under rubriken Årets resultat.

År 2024 förväntas bli ett ekonomiskt besvärligt år. Vi ska omsätta fyra lån där räntenivån för tre av lånen kommer att öka från 0,5 – 0,91 % till förmodade 4 -5 %. För det fjärde lånet som vi omsatte i år blir ökningen inte lika dramatisk, men räntekostnaden kommer att öka till nästan tre gånger av vad vi haft under 2023. Med aviserade höjningar av fjärrvärmens med 25 % och vatten och avfall med 10 – 15 % tvingas vi höja månadsavgiften med 22% för att täcka kostnadsökningarna.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 080 000	428 366	-558 984	-109 249
Disp av 2022 års resultat		91 440	-30 734	109 249
Användande fond		-169 955		
Årets resultat				-124 083
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>53 080 000</u>	<u>349 851</u>	<u>-589 718</u>	<u>-124 083</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Balanserat resultat	-589 718
Årets resultat	<u>-124 083</u>
	-713 801

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	91 440
Anspråktagande av yttre reparationsfond	-90 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-715 241</u>
	-713 801

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	
Årsavgifter	2 337 592	1	2 268 318	
Hysesintäkter	39 305	2	38 343	2 306 661
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	45 364	3		1 320
SUMMA INTÄKTER	<u>2 422 261</u>			<u>2 307 981</u>

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 133 534	4	-1 042 525	
Administrationskostnader	-61 144		-58 236	
Fastighetsavgift	0	5	0	-1 100 761

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-49 450		-32 974	
Planerat underhåll	-63 332	-112 782	-212 300	-245 274

Personalkostnader		-65 024	6	-61 825
--------------------------	--	---------	---	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-667 822	7	-667 822	
Parkeringar	-18 664		-18 664	
Laddstolpar	-833		0	
Solcellsanläggning	-7 279	-694 598	0	-686 486

RÖRELSERESULTAT		355 180		213 635
------------------------	--	---------	--	---------

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader	-487 966			-324 253
Ränteintäkter	8 703			1 369

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 083		-109 249
--	--	----------	--	----------

ÅRETS RESULTAT		<u>-124 083</u>		<u>-109 249</u>
-----------------------	--	------------------------	--	------------------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023		Not	2022	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	62 082 178		7	62 306 713	
Mark	18 500 000	80 582 178		18 500 000	80 806 713
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	83 739		8	1 076	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	96 579	180 318	9	106 784	107 860
Kassa och bank	329 592	329 592		825 465	825 465
SUMMA TILLGÅNGAR		81 092 088			81 740 038

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	53 080 000			53 080 000	
Yttre reparationsfond	349 851	53 429 851		428 366	53 508 366
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-589 719			-558 984	
Årets resultat	-124 083	-713 802		-109 249	-668 234
<u>Långfristiga skulder</u>					
Fastighetslån		6 234 000	10		19 929 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig låneskuld	21 505 000			8 450 000	
Leverantörsskulder	262 266			219 302	
Förutbet. avgifter	238 172			198 223	
Övriga uppl. kost. /förutbet. intäkter	136 601	22 142 039	11	103 381	8 970 906
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		81 092 088			81 740 038

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-124 083	-109 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	694 598	686 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	570 515	577 237
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 625	-32 846
Förändring av kortfristiga skulder	116 133	19 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 023	563 887
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-470 063	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470 063	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-640 000	-637 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	-637 250
Årets kassaflöde	-440 040	-73 363
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	825 465	898 828
Likvida medel vid årets slut	385 425	825 465

NOTER**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 20 BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, el, ventilation, VVS, 50 år.

Tak, fasad, balkong, 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12-25 år.

Parkeringar 5 år

Laddstolpar 10 år

Solcellsanläggning 25 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1**Övriga intäkter**

	2023	2022
Årsavgifter bostad	2 192 208	2 128 416
Årsavgifter Tv/bredband	136 752	136 752
Intäkter el	5 332	3 150
Intäkt levererad el	<u>3 300</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>2 337 592</u>	<u>2 268 318</u>

I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

NOT NR 2**Hyresintäkter**

	2023	2022
Hyra parkeringar	30 005	31 143
Hyra laddplatser	<u>9 300</u>	<u>7 200</u>
SUMMA	<u>39 305</u>	<u>38 343</u>

NOT NR 3**Övriga intäkter**

	2023	2022
Påminnelseavgifter	960	1 320
Tv-box	1 000	0
Elstöd	10 280	0
Intäkter laddboxar	<u>33 124</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>45 364</u>	<u>1 320</u>

NOT NR 4

Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel	117 323	85 652
Besiktningar	20 000	0
Serviceavtal	9 581	9 165
El	74 896	73 722
Fjärrvärme	258 305	246 458
Vatten	303 078	288 612
Sophämtning	94 845	90 056
Fastighetsförsäkring	60 259	57 673
Kabel TV	141 815	137 474
Förbrukningsinventarier	0	3 059
Extern revisor	21 375	20 625
Övriga fastighetskostnader	<u>32 057</u>	<u>30 030</u>
SUMMA	<u>1 133 534</u>	<u>1 042 525</u>

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028.

NOT NR 6

Personalkostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrelsearvoden	52 500	49 300
Bilersättning	700	0
Sociala avgifter	<u>11 824</u>	<u>12 525</u>
SUMMA	<u>65 024</u>	<u>61 825</u>

NOT NR 7

Norrtälje Graniten 28

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnadsvärde	57 000 000	57 000 000
Markvärde	<u>11 600 000</u>	<u>11 600 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>68 600 000</u>	<u>68 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	68 600 000	55 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnader	68 340 000	68 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 070 617	-5 402 795
Årets avskrivningar	<u>-667 822</u>	<u>-667 822</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 738 439	-6 070 617
Parkeringar	93 322	93 322
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 992	-37 328
Årets avskrivningar	<u>-18 664</u>	<u>-18 664</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 656	-55 992

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Laddstolpar	33 325	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-833</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-833	0
Solcellsanläggning	436 738	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-7 279</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 279	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>62 082 178</u>	<u>62 306 713</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>62 082 178</u>	<u>62 306 713</u>

Föreningens byggnad följer en linjär, genomsnittlig avskrivningsplan, 102 år.

Mark	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anskaffningsvärde	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</u>

NOT NR 8

Övriga fordringar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kundfordringar	27 906	661
Skattekonto	0	415
Klientmedelskonto	<u>55 833</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>83 739</u>	<u>1 076</u>

Förutbet.kost./uppl.intäkter

NOT NR 9

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Trygg Hansa	5 040	65 299
Bostadsrätterna	5 760	5 760
Telia	34 189	34 189
Siemens	1 609	1 536
Mediator	17 056	0
Naturvårdsverket	<u>32 925</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>96 579</u>	<u>106 784</u>

NOT NR 10

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SBAB	2024.02.12	0,62%	800 000
Nordea	2024.05.15	4,38%	7 810 000
Nordea	2024-08-21	0,91%	5 385 000
SBAB	2025.02.12	1,35%	6 354 000
SBAB	2024.07.17	0,50%	<u>7 390 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>27 739 000</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			21 385 000
Kortfristig del av övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>120 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>21 505 000</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 234 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			24 539 000

NOT NR 11

	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ber. revisorsarvode	17 500	18 000
Ber styrelsearvode 2023 inkl soc. avg	68 996	64 795
Ber. räntekostnader	<u>50 105</u>	<u>20 586</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>136 601</u>	<u>103 381</u>

NOT NR 12

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	33 860 000	33 860 000

NOT NR 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Norrtälje den 12 mars 2024



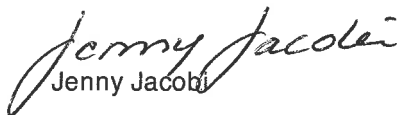
Tobias Enlund
Ordförande



Hans Bleeker



Ove Pettersson

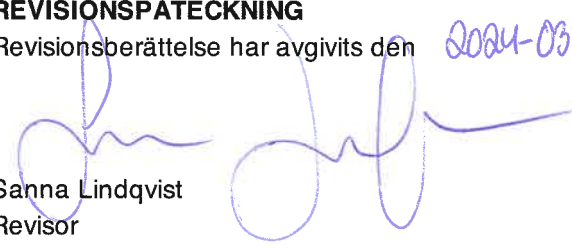


Jenny Jacobi

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

2024-03-27



Sanna Lindqvist
Revisor

Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Färsna Hage, org.nr 769624-5542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Färsna Hage för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 18 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, förfälskning, 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 Färnsa Hage för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

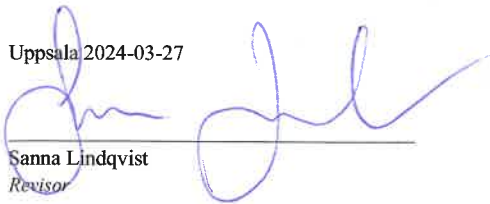
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt stadgarna 14 § ska styrelsen tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen senast två veckor innan stämman vilket inte uppfylldes inför stämman 2023.

Uppsala 2024-03-27


Sanna Lindqvist
Revisor