



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen BoKlok Eden i Borlänge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Eden i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769634-0574 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nygårdarna 14:204 i Borlänge kommun med adress Lindstigen 1-16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nygårdarna 14:204	2017-02-27	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 872
Totalt 16 objekt		1 872

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Nujin Stenberg Hajo	Ordförande	
Malin Fahlström	Ledamot	
Rickard Ljungdahl	Ledamot	
Sara Nordqvist	Ledamot	
Ann Sahrin Hammar	Ledamot	
Patrik Lindgren	Suppleant	
Sara Skoglund	Suppleant	2024-01-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nujin Stenberg Hajo, Sara Nordqvist, Malin Fahlström, Rickard Ljungdahl, Ann Sahrin Hammar och Patrik Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Fahlström, Nujin Stenberg Hajo och Sara Nordqvist.

Revisorer har varit: Adam Eriksson Levd, KPMG AB, auktoriserad revisor vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Erlands och Tommy Berglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +15%. En förändring av årsavgiften med +16% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen är i tvist med tidigare boende avseende en skada i en lägenhet. Vattenskada på Lindstigen 5 åtgärdas utan godkännande av Protector. Protector begär rivning av delar av badrum för att undersöka orsak till vattenskada. Den boende går genom styrelseledamot och beställer rivning och återställande av badrum efter påstådd vattenskada. Arbetet utförs, därefter faktureras föreningen felaktigt. Föreningen motsätter sig fakturan och har vidtagit rättsliga åtgärder. Ärendet ligger under behandling på regressavdelningen hos Protector. Delar av fakturan har ersatts av Protector, resterande kommer utkrävas av den boende.

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

Vindskydd för sopkärnen.

Byte av sand i sandlådan.

Eventuellt köpa låda med sand/grus till vintern för boende att sanda framför sina dörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	16	66	252	258
Skuldsättning, kr/kvm	10 784	10 849	11 068	11 344
Räntekänslighet, %	18	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	31	27	28	26
Årsavgifter, kr/kvm	588	538	538	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	657	548	550	531
Nettoomsättning, tkr	1 125	1 025	1 023	987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-489	-410	-49	-32
Soliditet, %	62	62	62	62

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.

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). Nyckeltalet är ej representativt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet är lågt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel.

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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 970 000	0	0	33 970 000
Underhållsfond, kr	224 640	0	56 160	280 800
S:a bundet eget kapital, kr	34 194 640	0	56 160	34 250 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-78 705	-409 850	-56 160	-544 715
Årets resultat, kr	-409 850	409 850	-489 025	-489 025
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-488 555	0	-545 185	-1 033 740
S:a eget kapital, kr	33 706 085	0	-489 025	33 217 060

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 160 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-488 555
Årets resultat, kr	-489 025
Reservation till underhållsfond, kr	-56 160
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 033 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 033 740
------------------------------------	-------------------

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	1 124 681	1 025 114
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	105 835	0
Summa rörelseintäkter		1 230 516	1 025 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-316 027	-530 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 004	-14 044
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-519 142	-519 142
Summa rörelsekostnader		-895 457	-1 089 500
Rörelseresultat		335 059	-64 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 721	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-826 805	-345 464
Summa finansiella poster		-824 084	-345 464
Årets resultat		-489 025	-409 850

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	53 385 667	53 891 667
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	17 635	30 777
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 403 302</u>	<u>53 922 444</u>
Summa anläggningstillgångar		53 403 302	53 922 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	0	32 191
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	258 056	2 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 743</u>	<u>55 710</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>270 799</u>	<u>90 239</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	<u>903</u>	<u>675 484</u>
Summa omsättningstillgångar		271 701	765 723
SUMMA TILLGÅNGAR		53 675 003	54 688 167

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 970 000	33 970 000
Fond för yttre underhåll		280 800	224 640
<i>Summa bundet eget kapital</i>		34 250 800	34 194 640
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-544 715	-78 705
Årets resultat		-489 025	-409 850
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 033 740	-488 555
Summa eget kapital		33 217 060	33 706 085
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 762 872	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		19 762 872	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	424 720	20 308 478
Leverantörsskulder		27 482	541 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	242 869	132 216
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		695 071	20 982 082
Summa skulder		20 457 943	20 982 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 675 003	54 688 167

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-489 025	-409 850
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	519 142	519 142
Kassaflöde från löpande verksamhet	30 117	109 292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	73 699	-78 391
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-403 253	418 079
Kassaflöde från löpande verksamhet	-299 437	448 980
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-120 886	-410 014
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 886	-410 014
Årets kassaflöde	-420 323	38 966
Likvida medel vid årets början	675 484	636 518
Likvida medel vid årets slut	255 161	675 484

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden YY år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 100 675	1 006 276
Vattendebitering	20 333	18 838
Övriga intäkter	3 673	0
	<u>1 124 681</u>	<u>1 025 114</u>
	1 124 681	1 025 114
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	2 112	0
Försäkringsersättning	103 723	0
	<u>105 835</u>	<u>0</u>
	105 835	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	109 910	93 407
Reparationer	9 710	272 208
El	11 001	15 604
Vatten	46 421	35 488
Sophämtning	26 886	22 751
Övriga avgifter	37 070	34 309
Förvaltningskostnader	70 778	41 088
Övriga driftskostnader	4 250	0
Planerat underhåll	0	15 175
	<u>316 027</u>	<u>530 030</u>
	316 027	530 030
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	2 183	2 919
Juridiska avgifter	13 004	0
Revisionskostnad	12 625	11 125
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 892	0
Övriga kostnader	300	0
	<u>34 004</u>	<u>14 044</u>
	34 004	14 044
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
	<u>26 284</u>	<u>26 284</u>
	26 284	26 284
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	506 000	506 000
Inventarier	13 142	13 142
	<u>519 142</u>	<u>519 142</u>
	519 142	519 142
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 686	0
Ränteintäkter skattekonto	29	0
Övriga finansiella intäkter	6	0
	<u>2 721</u>	<u>0</u>
	2 721	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	817 915	344 737
Räntekostnader kortfristiga skulder	26	0
Övriga finansiella kostnader	8 864	727
	<u>826 805</u>	<u>345 464</u>
	826 805	345 464

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	50 600 000	50 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 600 000	50 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 108 333	-1 602 333
Årets avskrivningar	-506 000	-506 000
Utgående avskrivningar	-2 614 333	-2 108 333
Bokfört värde	47 985 667	48 491 667
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 400 000	5 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 400 000	5 400 000
Bokfört värde	5 400 000	5 400 000
Summa byggnader och mark	53 385 667	53 891 667
Taxeringsvärde för Nygårdarna 14:204 i Borlänge. Värdeår 2018.		
Byggnad - bostäder småhus	19 200 000	19 200 000
	19 200 000	19 200 000
Mark - bostäder småhus	5 088 000	5 088 000
	5 088 000	5 088 000
Taxeringsvärde totalt	24 288 000	24 288 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	65 712	65 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 712	65 712
Ingående avskrivningar	-34 935	-21 793
Årets avskrivningar	-13 142	-13 142
Utgående avskrivningar	-48 077	-34 935
Bokfört värde	17 635	30 777
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	32 191
	0	32 191
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 797	-318
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	254 259	0
Övriga fordringar	0	2 657
	258 056	2 339
Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	903	675 484
	903	675 484

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 970 000	224 640	-78 705	-409 850
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-409 850	409 850
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		56 160	-56 160	
Årets resultat				-489 025
Belopp vid årets slut	33 970 000	280 800	-544 715	-489 025

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	299568	4,80%	2028-09-30	7 088 292	58 824
Stadshypotek AB	299569	4,87%	2026-09-30	6 029 460	294 120
Stadshypotek AB	299570	4,78%	2027-09-30	7 069 840	71 776
				20 187 592	424 720

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**19 762 872**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

18 063 992

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

22 060 000	22 060 000
22 060 000	22 060 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	424 720	424 720
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	19 883 758
	424 720	20 308 478

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	108 856	92 025
Upplupna räntekostnader	85 061	19 336
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 952	20 855
	242 869	132 216

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Malin Fahlström

Nujin Stenberg Hajo

Rickard Ljungdahl

Sara Nordqvist

Ann Sahrin Hammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Adam Eriksson Levde
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen boklok eden i borlänge, org. nr 769634-0574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen boklok eden i borlänge för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 juni 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform-ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen boklok eden i borlänge för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Eden i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NUJIN STENBERG HAJO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:26:36



SARA NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:11:20



RICKARD LJUNGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:48:53



MALIN FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:53:55



ANN HELENA SAHRIN HAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:22:34



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:33:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Eden i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

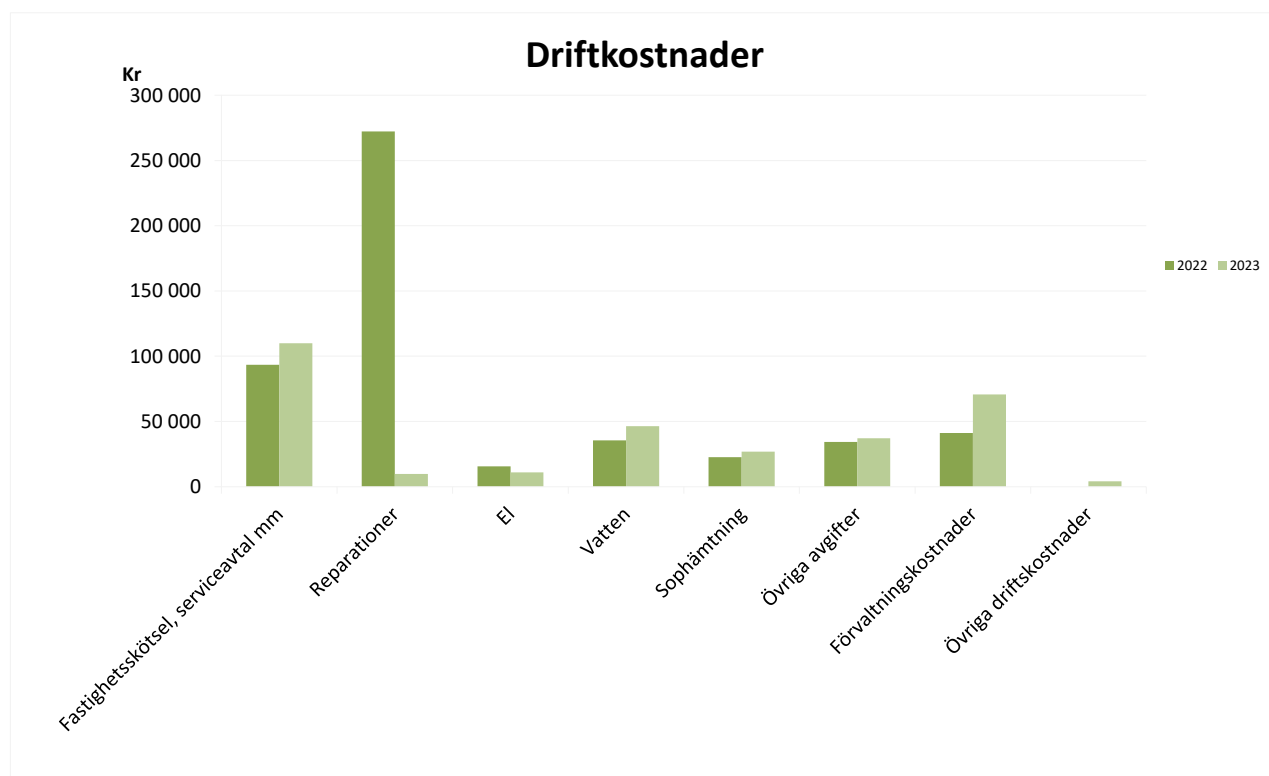
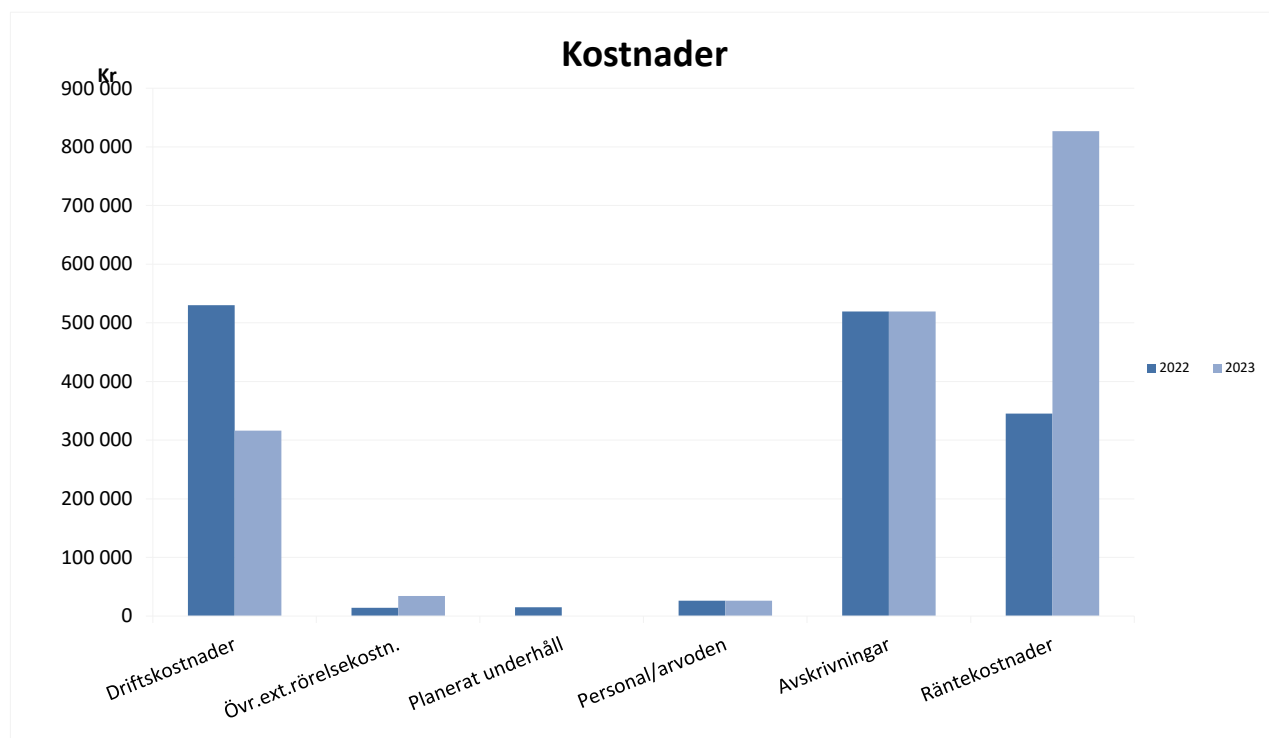
ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:34:12



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf BoKlok Eden i Borlänge



16
KR/KVM
SPARANDE



10784
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



18%
RÄNTEKÄNSLIGHET



31
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



588
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 16 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10784 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 18%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 31 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 588 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.

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 star något i årsredovisningen.