



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Teatern
769621-1049

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Teatern, 769621-1049 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen äger fastigheten Teatern 1 i Umeå kommun med därpå uppförda 15 st radhuslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastigheternas adresser är Teaterallén 1 A-B, 3 A-C, 5 A-C, 7 A-C samt 9 A-D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Föreningens bostadsrätter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	15	1 605
	15	1 605

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2021 Underhåll socklar

2022 Bytt lyktstolpar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört följande underhåll och investeringar

- reparation och underhåll av ventilationssystem

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen att:

- Måla samtliga förrådsbyggnader

- Underhåll av betonggolv i miljöstation

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 619 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat höjning om 10% på årsavgifterna.

Årets avsättning till underhållsfond 6000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Lundberg	ordförande
Sanna Helander	vice ordförande
Malin Lindström	ledamot
Örjan Nygren	ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Lundberg, Sanna Helander, Malin Lindström och Örjan Nygren, två i förening.

Revisorer har varit Eeva-Riitta Salminen, BoRevision AB.

Valberedning har varit Cecilia Hadding, sammankallande och Maria Dahlvid .

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Vid stämman deltog 10 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Kabel-TV	Telia
Administration	HSB Norr
El	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	995	979	959	958	918
Resultat efter fin.poster i tkr	86	86	205	170	83
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	619	584	578	578	578
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100				
Driftskostnad exkl. underhåll, kr/m2 totalyta	220	216	203	208	198
Energikostnad, kr/m2 totalyta	58				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 256	8 493	8 805	9 011	9 203
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 256				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	0,9	1,1	1,2
Räntekänslighet i %	13,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	534	578	580	517	455
Soliditet i %	60,7	60	59,3	58,5	58
Sparande, kr/m2 totalyta	268	247	297	274	

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm. Bostadsrättsinnehavarna har egna avtal för el och uppvärmning vilket påverkar nyckeltalet.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 202x justerades nyckeltalet med ...

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 251 047 kr. Under året har föreningen amorterat 380 032 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 300 000	928 258	305 505	86 245
Stämmobeslut enligt 2020-06-23			86 245	-86 245
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-77 200	77 200	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		6 000	-6 000	
Årets resultat				86 284
Vid årets slut	19 300 000	857 058	462 950	86 284

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	462 950
Årets resultat	86 284
Totalt att disponera	549 234

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **549 234**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	994 977	978 855
Summa rörelseintäkter		994 977	978 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-429 793	-391 836
Övriga externa kostnader	4	-3 199	-22 511
Personalkostnader	5	-42 317	-42 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-266 267	-266 267
Summa rörelsekostnader		-741 576	-722 931
Rörelseresultat		253 401	255 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 965	5 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-190 082	-175 503
Summa finansiella poster		-167 117	-169 678
Resultat efter finansiella poster		86 284	86 246
Resultat före skatt		86 284	86 246
Årets resultat		86 284	86 245

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,16	32 314 639	32 580 906
		32 314 639	32 580 906
Summa anläggningstillgångar		32 314 639	32 580 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	851 687	891 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 945	32 625
		885 632	923 860
<i>Kassa och bank</i>	12	896 219	873 298
Summa omsättningstillgångar		1 781 851	1 797 158
SUMMA TILLGÅNGAR		34 096 490	34 378 064

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital****Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		19 300 000	19 300 000
Yttre underhållsfond	13	857 058	928 258
		<u>20 157 058</u>	<u>20 228 258</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		462 950	305 505
Årets resultat		86 284	86 245
		<u>549 234</u>	<u>391 750</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

	<u>20 706 292</u>	<u>20 620 008</u>
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16		
	14	8 381 127	13 251 047
		<u>8 381 127</u>	<u>13 251 047</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		4 869 920	380 032
Leverantörsskulder		5 316	29 328
Övriga skulder		120	5 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 715	92 231
		<u>5 009 071</u>	<u>507 009</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>34 096 490</u>	<u>34 378 064</u>
--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	253 401	255 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 267	266 267
	<u>519 668</u>	<u>522 190</u>
Erhållen ränta	22 965	5 825
Erlagd ränta	-190 413	-175 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 220	352 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 332	3 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 505	8 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 393	364 018
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-380 032	-368 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 032	-368 554
Årets kassaflöde	-16 639	-4 536
Likvida medel vid årets början	1 763 835	1 768 372
Likvida medel vid årets slut	1 747 196	1 763 836
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	896 219	873 298
Avräkning HSB Norr ek för	850 977	890 538
	<u>1 747 196</u>	<u>1 763 836</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer*Allmänna upplysningar*

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Bristande jämförbarhet

Bristande jämförbarhet på grund av ändrad klassificering av övriga intäkter till nettoomsättning samt övriga externa kostnader till driftkostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 118 år och skrivs av i snitt med 0,85 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet. Nybyggda småhus och flerbostadshus som har värdeår 2012 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	955 812	937 092
Intäkter bredband	38 160	38 160
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 005	3 603
	994 977	978 855
<i>Avgår</i>		
	994 977	978 855

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	25 628	9 011
Snöröjning och halkbekämpning	17 250	6 950
Reparationer	30 566	64 690
Periodiskt underhåll	77 200	44 500
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	8 555	7 000
Vatten	84 403	84 816
Renhållning	41 545	30 641
Förvaltningskostnader	74 703	76 601
Försäkringar	31 776	29 467
Kommunikation och media		
Datakommunikation	25 536	25 968
Kabel-TV	12 631	12 192
	429 793	391 836

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer	77 200	44 500
	77 200	44 500

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 399	3 089
Telefon och porto mm	-	400
Risikkostnader	-	50
Bolagsverket, gåvor	800	
Förenings - och medlemsaktivitet	-	18 972
	3 199	22 511

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	32 200	32 200
Sociala avgifter förtroendevalda	10 117	10 117
	42 317	42 317

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	266 267	266 267
	266 267	266 267

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	190 082	175 503
	190 082	175 503

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	31 437 770	31 437 770
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	31 437 770	31 437 770
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 436 863	-2 170 597
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-266 267	-266 267
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 703 130	-2 436 864
Bokfört värde byggnader	28 734 640	29 000 906
Bokfört värde mark	3 580 000	3 580 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	32 314 640	32 580 906
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2012):	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark:	4 413 000	4 413 000

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 000	6 000
	6 000	6 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 000	-6 000
	-6 000	-6 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	850 978	890 538
Skattekonto	709	697
	<u>851 687</u>	<u>891 235</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	33 945	32 625
	<u>33 945</u>	<u>32 625</u>

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	896 219	873 298
	<u>896 219</u>	<u>873 298</u>

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	928 258	921 758
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	6 000	51 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-77 200	-44 500
Fondbehållning vid årets slut	<u>857 058</u>	<u>928 258</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 684754	2025-01-30	0,65	3 670 813	3 898 813
Stadshypotek 753567	2025-03-30	2,33	5 111 988	5 164 020
Stadshypotek 633796	2024-01-30	1,01	4 468 246	4 568 246
Totala skulder på bokslutsdagen			13 251 047	13 631 079
Nästa års amortering			-401 674	-380 032
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 635 552	-1 520 128
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 213 821	11 730 919
Totala skulder på bokslutsdagen			13 251 047	13 631 079
Avgår kortfristig del			-4 869 920	-380 032
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 381 127	13 251 047

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	7 738	8 069
Förutbetalda avgifter/hyror	79 255	71 787
Borevision	16 700	12 375
Vatten	22 007	-
Renhållning	8 015	-
	133 715	92 231

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	15 787 000	15 787 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 787 000	15 787 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Maria Lundberg

Sanna Helander

Malin Lindström

Örjan Nygren

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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Teatern, org.nr. 769621-1049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Teatern för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Teatern för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Teatern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:56:42



SANNA HELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:03:11



ÖRJAN NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:01:11



MALIN LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:43:10



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:10:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Teatern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:10:29



HSB – där möjligheterna bor