



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Trolldruvan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stolan 1	2016	Trosa

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 424 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kim Furuberget	Ordförande
Anna Louise Catrin Pihlstål	Sekreterare
Jens Eklund	Kassör
Anne Hamberg	Styrelseledamot
Karin Maria Kastenfolk	Styrelseledamot

Valberedning

Roine Karlsson
Mats Stenström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Elhandel	Bodens Energi
Försäkringsrådgivare	Leif Bolander
Förvaltare	Mediator
Värme	Statkraft Värme AB
Elhandel	Vattenfall
VA, avfallshantering	Trosa Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Styrelse tog över ansvaret för bostadsrättsföreningen Trolldruvan den 23 nov 2016, och har sedan dess drivit föreningen. Vi har sedan dess haft 79 st styrelsemöten.

Vi har under perioden haft några försäljningar av bostadsrätter och därmed fått några nya medlemmar. Följande lägenhet har sålts under året: 1B, 5A och 9E.

Föreningen äger fastigheten Stolan 1, Trosa kommun med adress Byggvägen 1A-13F som består av sju flerbostadshus på två våningsplan fördelat på fyra respektive sex lägenheter i varje hus.

Tomtens areal är 6 986 m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen reviderade budgeten för 2024 och 2025 med fokus på föreningens lån och ökade kostnader. Ett bundet lån (7,7 MSEK) löpte ut och ersattes med rörlig ränta, vilket tillsammans med en VA-taxehöjning på 39 % innebar ökade kostnader. För att undvika likviditetsproblem genomfördes en hyreshöjning på ca 10 % från november 2024, motsvarande ca 200 TSEK per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-11-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Vi har haft två städdagar

Närvaron på våra städdagar har ökat sen tidigare år. Det finns ett stort intresse av våra medlemmar att delta och träffas.

- Vi sköter snöröjning och gräsklippning själva för att hålla ner kostnaderna.
- Trädgårdsmästare Monica Nagy har hjälp till att beskära träd på området samt även lite annat trädgårdsarbete.

- Vi har ventilerat värmesystemen
- Vi har besiktigat taken
- Vi har besiktigat fasaden/målningen
- Vi har besiktigat lekparken
- Vi har rensat hänggrännor
- Vi har tätat fasaden på några av husen för att förhindra att möss tar sig in i fasaden
- Vi har köpt nya blomlådor
- Styrelsen har under året jobbat med en utredning kring dålig inomhusluft i en av våra lägenheter. Kommunens miljöavdelning har också varit behjälpliga i ärendet. Mätningar och besiktningar har utförts, men då inga gränsvärden har överskridits vid mätningarna så har ärendet avslutats.
- Reparation av ventil i kalkhårdaren
- Service på kalkhårdaren

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 185 608	1 854 000	1 539 000	1 498 000
Resultat efter fin. poster	-387 356	-379 750	-304 000	-315 000
Soliditet (%)	60	60	60	60
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	890	860	609	597
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	100	100	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 060	12 184	12 308	12 473
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 060	12 184	12 308	12 473
Sparande per kvm totalyta, kr	119	142	177	165
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	235	173	-
Räntekänslighet (%)	14	16	20	21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 269 500	-	-	47 269 500
Fond, yttre underhåll	509 040	72 720	72 720	654 480
Balanserat resultat	-2 109 363	-452 470	-72 720	-2 634 554
Årets resultat	-379 750	379 750	-387 356	-387 356
Eget kapital	45 289 426	0	-387 356	44 902 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 561 833
Årets resultat	-387 356
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 720
Totalt	-3 021 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 021 910

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 185 608	1 854 540
Övriga rörelseintäkter	3	15 644	2 481
Summa rörelseintäkter		2 201 251	1 857 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-972 002	-875 496
Övriga externa kostnader	9	-123 791	-121 939
Personalkostnader	10	-53 990	-44 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 812	-676 871
Summa rörelsekostnader		-1 826 595	-1 719 128
RÖRELSERESULTAT		374 656	137 893
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-762 012	-517 643
Summa finansiella poster		-762 012	-517 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-387 356	-379 750
ÅRETS RESULTAT		-387 356	-379 750

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	74 070 564	74 747 376
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 070 564	74 747 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 070 564	74 747 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 355	18 166
Övriga fordringar	14	168	449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 985	66 207
Summa kortfristiga fordringar		62 508	84 822
Kassa och bank			
Kassa och bank		452 268	373 125
Summa kassa och bank		452 268	373 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		514 776	457 947
SUMMA TILLGÅNGAR		74 585 340	75 205 323

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 269 500	47 269 500
Fond för yttre underhåll		654 480	509 040
Summa bundet eget kapital		47 923 980	47 778 540
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 634 554	-2 109 363
Årets resultat		-387 356	-379 750
Summa ansamlad förlust		-3 021 910	-2 489 114
SUMMA EGET KAPITAL		44 902 070	45 289 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 350 000
Summa långfristiga skulder		0	9 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 233 882	20 183 882
Leverantörsskulder		42 796	108 092
Övriga kortfristiga skulder		14 884	20 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	391 708	253 581
Summa kortfristiga skulder		29 683 270	20 565 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 585 340	75 205 323

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	374 656	137 893
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	676 812	676 871
	1 051 468	814 764
Erlagd ränta	-679 731	-483 280
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 737	331 484
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 314	-36 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 908	56 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 143	351 478
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	46 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	46 780
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	79 143	98 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	373 125	274 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	452 268	373 125

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Trolldruvan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 119 808	1 792 692
Hysesintäkter p-plats	24 480	24 480
Intäkter kabel-TV	37 128	37 128
Påminnelseavgift	0	240
Överlåtelseavgift	4 012	0
Administrativ avgift	180	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 185 608	1 854 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	15 644	2 481
Summa	15 644	2 481

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 588	42 208
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 775	0
Besiktningar	10 688	12 021
Gårdkostnader	2 842	0
Serviceavtal	4 673	0
Förbrukningsmaterial	2 552	0
Summa	27 118	54 229

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	72 147	12 188
VVS	4 327	0
Ventilation	13 083	0
Tak	13 613	0
Garage/parkering	2 063	0
Vattenskada	5 856	0
Skador/klotter/skadegörelse	14 106	0
Summa	125 195	12 188

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	46 780
Summa	0	46 780

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	43 042	39 170
Uppvärmning	283 432	234 561
Vatten	321 391	297 110
Sophämtning/renhållning	59 423	97 489
Summa	707 288	668 330

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 220	47 945
Kabel-TV	36 684	46 024
Bredband	23 498	0
Summa	112 402	93 969

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 278	0
Inkassokostnader	523	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	2 858	0
Föreningskostnader	6 469	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 988	50 592
Överlåtelsekostnad	4 299	0
Pantsättningskostnad	2 292	0
Korttidsinventarier	0	14 228
Administration	21 834	25 869
Summa	123 791	121 939

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 000	31 500
Löner till kollektivanst	13 825	0
Lön - vicevärd	3 050	3 150
Arbetsgivaravgifter	11 115	10 172
Summa	53 990	44 822

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	761 074	517 653
Dröjsmålsränta	657	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	281	-10
Summa	762 012	517 643

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 374 480	79 374 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 374 480	79 374 480
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 627 104	-3 950 233
Årets avskrivning	-676 812	-676 871
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 303 916	-4 627 104
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 070 564	74 747 376
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 500 000</i>	<i>15 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
Summa	43 600 000	43 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 000	48 000
Utgående anskaffningsvärde	48 000	48 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48 000	-48 000
Utgående avskrivning	-48 000	-48 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	168	449
Summa	168	449

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	312	24 972
Förutbet försäkr premier	44 527	41 235
Förutbet kabel-TV	6 146	0
Summa	50 985	66 207

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-10-24	1,08 %	9 350 000	9 550 000
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,12 %	8 400 000	8 500 000
Swedbank hypotek AB	2025-09-25	2,92 %	7 724 820	7 724 820
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,10 %	3 759 062	3 759 062
Summa			29 233 882	29 533 882
Varav kortfristig del			29 233 882	20 183 882

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 733 882 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 756	0
Uppl kostnad Värme	45 710	0
Uppl kostn räntor	143 974	0
Uppl ränta bokslut	0	61 693
Förutbet hyror/avgifter	196 268	178 888
Övriga uppl kostn och förutb int	0	13 000
Summa	391 708	253 581

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

30 774 820

2023-12-31

30 774 820

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trosa Kommun

Anna Louise Catrin Pihlstål
Sekreterare

Anne Hamberg
Styrelseledamot

Jens Eklund
Kassör

Karin Maria Kastenfalk
Styrelseledamot

Kim Furuberget
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 16:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 09:16

DOCUMENT ID:

S17eClyXzxe

ENVELOPE ID:

BJleRly7zll-S17eClyXzxe

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Trolldruvan, 769627-4658 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

3c26931da2a99c5a322f26599409d4b183574aba78f5ef
681d1e2ce4764faa8894ed313ed02ff394458fab379b71c
25bd88202bf0e6ca8ebf1baa3893df352fb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Maria Kastenfalk maria_lundius@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 09:19 27.05.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.68.154
2. KIM MICHAEL FURUBERG ET kimfu85@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:21 27.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.96.248
3. JENS CONNY GUNNAR E KLUND jens.cg.eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:49 27.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.116
4. Anna Louise Catrin Pihlstål catrin.pihlstal@scania.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 12:29 27.05.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.221.239
5. ANNE HAMBERG anne.hamberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:26 27.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.11
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:36 27.05.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Trolldruvan, org. nr 769627-4658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Trolldruvan för år 2024.

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 2024 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 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 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Trolldruvan för år 2024 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 förtlöpande 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.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 16:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 09:16

DOCUMENT ID:

BJZ0LJQfgl

ENVELOPE ID:

BJZg08y7Gge-BJZ0LJQfgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BoKlok Trolldruvan 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

2fddd855e4c9d9380a97542b834151c0516e022f7c8709
b1a72e44f6fc2e4cf0d3975cb693f09f6b8cd95097e14f71
b682234a50e29586c0dc2dae75d4e4e7e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	Signed	27.05.2025 16:37	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	27.05.2025 16:36	Low	IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed