

Årsredovisning

2023-05-01 – 2024-04-30

BRF Boklok Ekhagen 1 i Örebro
Org nr: 7696293880





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Ekhagen 1 i
Örebro får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-05-01 till 2024-04-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-11. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almby 13:814 i Örebro kommun. På fastigheten finns 18 stycken kedjehus samt en undercentral för vatten uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Drevevägen 19 A - 19 R i Örebro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	18

Total tomtarea 7 284 m²

Total bostadsarea 1 944 m²

Årets taxeringsvärde 53 784 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 752 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Örebro Almby GA:19 (vägar m.m.) som förvaltas av Drevevägens samfällighetsförening med 108 andelar av totalt 1 416 andelar och Örebro Almby GA:20 (gatubelysning) som förvaltas av Drevebelysning samfällighetsförening med 18 andelar av totalt 133 andelar.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 440 tkr/år för de närmaste 30 åren. Reservering till föreningens underhållsfond har gjorts enligt underhållsplanen. Årets underhållskostnader avser service på 18 st frånluftsvärmepumpar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Karlsson	Ordförande	2024
Ewelina Nowak Zetterlöf	Sekreterare	2024
Bianca Uys	Ledamot	2024
Mikael Kotschy	Ledamot	2024
Jenny Karlsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Karin Aldén	Suppleant	2024
Erik Karlsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Wahlström	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maja Catic	2024
Joakim Lillqvist	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % fr o m 2024-05-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 082	1 051	1 042	1 045	1 045
Resultat efter finansiella poster	57	37	25	131	169
Soliditet %	65	64	64	63	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	98	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	590	574	571	571	571
Energikostnad kr/kvm	38	40	33	29	26
Sparande kr/kvm	273	248	242	304	316
Skuldsättning kr/kvm	9 509	9 714	9 920	10 126	10 332
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 509	9 714	9 920	10 126	10 332
Räntekänslighet %	16,1	16,9	17,4	17,7	18,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 856 000	1 388 325	-762 814	36 816
Disposition enl. årsstämmobeslut			36 816	-36 816
Reservering underhållsfond		440 000	-440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-27 831	27 831	
Årets resultat				56 628
Vid årets slut	33 856 000	1 800 494	-1 138 167	56 628

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-725 998
Årets resultat	56 628
Årets fondreservering enligt stadgarna	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 831
Summa	-1 081 539

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 081 539**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 082 304	1 050 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 386	69 959
Summa rörelseintäkter		1 155 690	1 120 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-286 594	-302 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 176	-90 881
Personalkostnader	Not 6	-45 996	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 281	-445 281
Summa rörelsekostnader		-869 047	-880 295
Rörelseresultat		286 643	240 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 574	7 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 590	-210 896
Summa finansiella poster		-230 016	-203 577
Resultat efter finansiella poster		56 628	36 816
Årets resultat		56 628	36 816



Balansräkning

Belopp i kr		2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	51 876 979	52 322 260
Summa materiella anläggningstillgångar		51 876 979	52 322 260
Summa anläggningstillgångar		51 876 979	52 322 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	21 641	19 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 757	43 255
Summa kortfristiga fordringar		68 398	62 662
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 292 194	1 162 758
Summa kassa och bank		1 292 194	1 162 758
Summa omsättningstillgångar		1 360 593	1 225 420
Summa tillgångar		53 237 572	53 547 680



Balansräkning

Belopp i kr		2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 856 000	33 856 000
Fond för yttre underhåll		1 800 494	1 388 325
Summa bundet eget kapital		35 656 494	35 244 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 138 167	-762 814
Årets resultat		56 628	36 816
Summa fritt eget kapital		-1 081 539	-725 998
Summa eget kapital		34 574 955	34 518 327
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 617 400	17 311 320
Summa långfristiga skulder		8 617 400	17 311 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 867 400	1 573 480
Leverantörsskulder		34 977	28 058
Övriga skulder		0	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	142 840	116 378
Summa kortfristiga skulder		10 045 217	1 718 033
Summa eget kapital och skulder		53 237 572	53 547 680

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	286 643	240 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	445 281	445 281
	731 924	685 673
Erhållen ränta	1 574	7 319
Erlagd ränta	-231 830	-209 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 737	-2 788
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	33 504	15 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 436	495 362
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	129 436	95 362
Likvida medel vid årets början	1 162 758	1 067 396
Likvida medel vid årets slut	1 292 194	1 162 758
Kassa och Bank BR	1 292 194	1 162 758



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Årsavgifter, bostäder	1 044 792	1 014 336
Rabatter	0	-619
Vattenavgifter	37 512	37 011
Summa nettoomsättning	1 082 304	1 050 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Kabel-tv-avgifter	64 584	64 584
Övriga ersättningar	6 708	5 314
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Erhållna statliga bidrag	1 797	0
Övriga rörelseintäkter	297	60
Summa övriga rörelseintäkter	73 386	69 959

Not 4 Driftskostnader

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Underhåll	-27 831	0
Reparationer	-10 907	-37 554
Arrendeavgifter	-28 103	-28 103
Försäkringspremier	-80 736	-71 797
Kabel- och digital-TV	-64 584	-64 678
Förbrukningsinventarier	0	-20 984
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 059
Vatten	-61 623	-62 882
Fastighetsel	-12 810	-15 021
Summa driftskostnader	-286 594	-302 078

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Förvaltningsarvode administration	-60 608	-56 827
Arvode, yrkesrevisorer	-14 094	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-803	-6 738
Kreditupplysningar	0	-100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 707	-4 830
Medlems- och föreningsavgifter	-4 490	-4 443
Bankkostnader	-3 529	-5 172
Övriga externa kostnader	-945	-896
Summa övriga externa kostnader	-91 176	-90 881



Not 6 Personalkostnader

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Styrelsearvoden	-35 000	-32 000
Sociala kostnader	-10 996	-10 054
Summa personalkostnader	-45 996	-42 054

**Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-04-30	2023-04-30
Vid årets början		
Byggnader	44 528 100	44 528 100
Mark	10 762 700	10 762 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 290 800	55 290 800

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-2 968 540	-2 523 259
	-2 968 540	-2 523 259

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-445 281	-445 281
	-445 281	-445 281

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 413 821	-2 968 540
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 114 279	41 559 560
Mark	10 762 700	10 762 700

Taxeringsvärden

Småhus	53 784 000	40 752 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	53 784 000	40 752 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 068 000</i>	<i>31 356 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 716 000</i>	<i>9 396 000</i>

Not 8 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	21 641	19 407
Summa övriga fordringar	21 641	19 407

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	28 135	24 465
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 247	10 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 382	5 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 993	2 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 757	43 255

Not 10 Kassa och bank

	2024-04-30	2023-04-30
Bankmedel	179 875	27 055
Transaktionskonto	1 112 320	1 135 704
Summa kassa och bank	1 292 194	1 162 758

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-04-30	2023-04-30
Inteckningslån	18 484 800	18 884 800
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 467 400	-1 173 480
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 617 400	17 311 230

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-09-30	8 593 920	0	0	8 593 920
STADSHYPOTEK	5,25%	2024-10-20	1 173 480	0	150 000	1 023 480
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-09-30	9 117 400	0	250 000	8 867 400
Summa			18 884 800	0	400 000	18 484 800

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av lånen som del av kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Ställda säkerheter	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckningar	21 484 800	21 484 800



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna sociala avgifter	11 625	9 426
Upplupna räntekostnader	1 194	1 434
Upplupna elkostnader	1 015	1 004
Upplupna styrelsearvoden	37 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 006	74 514
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 840	116 378

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Jenny Karlsson

Ewelina Zetterlöf

Jenny Karlsson

Mikael Kotschy

Bianca Uys

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Verifikat

Transaktion 09222115557528089810

Dokument

Årsredovisning 230501-240430

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-09-27 13:01:20 CEST (+0200) av Ena

Hadzismajlovic (EH)

Färdigställt 2024-10-01 13:25:47 CEST (+0200)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Jenny Karlsson (JK1)

karlsson.regionorebrolan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY KARLSSON"

Signerade 2024-09-27 13:22:40 CEST (+0200)

Ewelina Zetterlöf (EZ)

e.zetterlof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EWELINA NOWAK ZETTERLÖF"

Signerade 2024-09-27 13:59:14 CEST (+0200)

Jenny Karlsson (JK2)

jmskarlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY KARLSSON"

Signerade 2024-09-29 20:18:36 CEST (+0200)

Mikael Kotschy (MK)

kotschy@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Fredrik Kotschy"

Signerade 2024-09-27 15:35:59 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528089810

Bianca Uys (BU)

bianca.uys13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIANCA UYS"

Signerade 2024-10-01 10:53:16 CEST (+0200)

Jim Wahlström (JW)

KPMG AB

jim.wahlstrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Erik Wahlström"

Signerade 2024-10-01 13:25:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Boklok Ekhaben 1 i Örebro, org. nr 769629-3880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Ekhaben 1 i Örebro för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30.

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 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 BRF Boklok Ekhaben 1 i Örebro för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30 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 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.

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.

Örebro den 1 oktober 2024

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jim Erik Wahlström

Auktoriserad revisor

Serienummer: ad44be80047404[...]dc87776548d41

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-10-01 11:26:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Boklok Ekhagen 1 i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Ekhagen 1 i Örebro i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

