

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Spiréan

769630-3085

Räkenskapsåret

2024

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Boklok Spiréan har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



Styrelsen för Brf BoKlok Spiréan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falkenbergs kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/ eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades i juli 2015. Stadgarna är registrerade av Bolagsverket den 10 juli 2015. Ändring av stadgarna har registrerats den 24 oktober 2018.

Föreningen äger fastigheten del av Fredsmötet 1 samt Fredskåren 1 med adress Spireastigen 20-32 och Spireastigen 41-85 i Falkenbergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falkenberg

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Gun Persson	Ordförande	2025
Leif Olsson	Styrelseledamot	2025
Agneta Östman	Styrelseledamot	2025
Carl Holmqvist	Styrelseledamot	2025
Anna Manfredsson	Styrelseledamot	2025

Styrelsesuppleanter		
Gunhild Johansson	Styrelsesuppleant	2025

Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor Revisionstjänst AB		2025

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 24 april 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerligt protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Del av Fredsmötet 1 och Fredskåren 1, Falkenbergs kommun
Antal lägenheter:	44, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 812 kvm
Tomtyta:	9 244 kvm, tomten ägs av föreningen
P-platser:	Totalt 54, varav 3 handikapplatser, fördelade på 3 parkeringar

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Protector Forsikring ASA	Försäkring
Falkenbergs energi	Elnät
Skellefteå Kraft AB	El
Falkenbergs vatten o Renhållings AB	Vatten och Renhållning
Suez Recycling AB	Renhållning
Telia Sverige AB	TV/Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året visar ett positivt resultat, 239 TSEK (fg år 74 TSEK). Föreningen har ett positivt kassaflöde. Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 928 TSEK (fg år 763 TSEK). Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens likviditet. Årsavgifterna höjdes 1 januari 2024 med 10%

Samtliga tak och hänggrännor har setts över och ev brister åtgärdats. Det kommer att ske kontroller 1-2 ggr/år.

Har under året påbörjat planering och strukurering för att färdigställa offert för målning av huskropparna 2025.

Sk-Bygg har under året satt upp metallbeslag på karmarna och metalbeklätt nedre delen på sopdörrarna. Nu är det väldigt snyggt.

Införande och verkställning gällande avgift på andrahandsuthyrning har införts, i enlighet med stadgarna.

Placeringskonto finns hos Handelsbanken för att få ränta på våra pengar.

Under året har det varit två städdagar med bra uppslutning.

Föreningen har tre lån i Stadshypotek. Alla lånen är bundna (se not 8)

Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 105 848kr 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	55
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	55

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 337	2 141	2 098	1 981	1 930
Resultat efter finansiella poster	239	74	85	87	145
Soliditet (%)	58	58	57	57	56
Driftkostnader* kr/kvm	323	293	230	205	214
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	38	37	30	30	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	768	697	683	683	683
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 717	10 824	10 930	11 037	11 499
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 717	10 824	10 930	11 037	11 499
Sparande per kvm (kr/kvm)	330	271	275	276	290
Räntekänslighet (%)	14	16	16	16	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	137	119	103	102	109
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	92	97	100

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 880 000	735 933	-98 053	74 187	42 592 067
Disposition av föregående års resultat:			74 187	-74 187	0
Underhållsfond		105 848	-105 848		0
Årets resultat				238 933	238 933
Belopp vid årets utgång	41 880 000	841 781	-129 714	238 933	42 831 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-23 866
årets vinst	238 933
	215 067

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 848
i ny räkning överföres	109 219
	215 067

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 337 364	2 140 519
Övriga rörelseintäkter		573	2 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 337 937	2 143 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 031 202	-1 005 052
Personalkostnader	4	-54 214	-54 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-689 070	-689 077
Summa rörelsekostnader		-1 774 486	-1 748 738
Rörelseresultat		563 451	394 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 009	32 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 527	-353 310
Summa finansiella poster		-324 518	-320 394
Resultat efter finansiella poster		238 933	74 187
Resultat före skatt		238 933	74 187
Årets resultat		238 933	74 187

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	70 488 844	71 147 126
Inventarier, verktyg och installationer	6	199 096	229 884
Summa materiella anläggningstillgångar		70 687 940	71 377 010
Summa anläggningstillgångar		70 687 940	71 377 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		431 697	406 104
Övriga fordringar		5	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 655	100 467
Summa kortfristiga fordringar		536 357	506 572
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 515 427	1 874 409
Summa kassa och bank		2 515 427	1 874 409
Summa omsättningstillgångar		3 051 784	2 380 981
SUMMA TILLGÅNGAR		73 739 724	73 757 991

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 880 000	41 880 000
Fond för yttre underhåll		841 781	735 933
Summa bundet eget kapital		42 721 781	42 615 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-129 713	-98 053
Årets resultat		238 933	74 187
Summa fritt eget kapital		109 220	-23 866
Summa eget kapital		42 831 001	42 592 067
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8	22 319 000	23 175 800
Summa långfristiga skulder		22 319 000	23 175 800
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		7 816 800	7 260 000
Leverantörsskulder		51 745	33 926
Övriga skulder		3 467	3 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		717 711	692 731
Summa kortfristiga skulder		8 589 723	7 990 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 739 724	73 757 991

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	238 933	74 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	689 070	689 077
Betald skatt	-4	-1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

927 999 763 263

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-25 593	-39 413
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 188	-20 947
Förändring av leverantörsskulder	17 819	-50 587
Förändring av kortfristiga skulder	24 981	57 571

Kassaflöde från den löpande verksamheten

941 018 709 887

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-300 000	-300 000
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 -300 000

Årets kassaflöde

641 018 409 887

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 874 409	1 464 521
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 515 427 1 874 408

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1% 100 år
Markanläggningar	5% 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5% 20 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 160 101	1 960 212
Parkeringsplatser	10 750	14 000
TV/ Bredband	166 320	166 320
Påminnelseavgifter/öresutjämning	193	-13
	0	2 800
	2 337 364	2 143 319

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	34 541	40 437
Värme	173 978	132 256
Vatten och avlopp	177 017	162 431
Sophantering	111 298	98 072
Kabel-tv	166 324	166 324
Snöröjning	13 331	29 051
Trädgårdsskötsel	14 022	7 740
Reparation och underhåll	121 900	180 525
Gemensamhetsanläggningen	33 000	22 000
Övriga fastighetskostnader	11 469	1 875
Fastighetsförsäkringspremier	68 836	62 578
Ekonomisk förvaltning	70 500	66 420
Ersättning till revisor	19 375	19 750
Övriga förvaltningskostnader	11 135	11 074
Bankkostnader	4 476	4 520
	1 031 202	1 005 053

Not 4 Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	43 954	43 950
Sociala avgifter på arvoden	10 260	10 659

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 402 045	76 402 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 402 045	76 402 045
Ingående avskrivningar	-5 254 919	-4 596 643
Årets avskrivningar	-658 282	-658 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 913 201	-5 254 919
Utgående redovisat värde	70 488 844	71 147 126
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	2 316 000	2 316 000
	13 716 000	13 716 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345 420	345 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 420	345 420
Ingående avskrivningar	-115 536	-84 735
Årets avskrivningar	-30 788	-30 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 324	-115 536
Utgående redovisat värde	199 096	229 884

Not 7 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 319 000	23 175 800
	22 319 000	23 175 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 816 800	7 260 000
	7 816 800	7 260 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,210	2025-12-01	7 516 800	7 708 800
Stadshypotek	1,040	2026-09-01	15 699 000	15 767 000
Stadshypotek	3,00	2027-07-30	6 920 000	6 960 000
			30 135 800	30 435 800
Årets amortering			300 000	300 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes 1 januari 2025 med 7%
Ett av lånen förfaller under 2025.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 520 000	34 520 000
	34 520 000	34 520 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Gun Persson
Ordförande

Leif Olsson

Anna Manfredsson

Agneta Östman

Carl Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

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 till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Spirean

Org.nr 769630-3085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Spirean för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 de 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. De 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Spirean för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 februari 2025

**Brf BoKlok Spiréan 240101-241231.pdf**

(183816 byte)
SHA-512: d699a9df9052d6c1fd214c77ca879ca5dbfe0
bd1e7cf7ab3c249692a030290b0e674afa2e28b511fb24
be7b161ffb9d4149a02c2b90098a23813284fc995a294

**RB BoKlok Spirean 240101-241231.pdf**

(102502 byte)
SHA-512: a5648b9560326419dd85dc50d3f5d5f507cb
94155b455b91f1270afebdbb5a7ee8fb21df39b972fbbd
9f8a7260deedde222304ea49dc775ecc7c432b32293c1

Underskrifter

2025-02-04 13:35:41 (CET)

**Gun Ann-Charlott Persson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 13:44:19 (CET)

**Leif Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 17:51:17 (CET)

**Ingela Agneta Östman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-05 13:48:16 (CET)

**Britt Anna Sofia Manfredsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-06 19:56:22 (CET)

**Carl Holmqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-07 11:16:15 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

10bce20abf614dbacd1b5a4d1e6bb7eda7fe45ff5b053516c36d0d0bddfd8bfee92bcfaf482c078dfdcf6b0aca3119c74f5dbcee0c00def67d2590d68b930144



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.