



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-09 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
Fänsåker 1:97	2006	Trosa

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2006 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 1589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Biasi	Ordförande
Eddie Pierre Robertsson	Styrelseledamot
Tatielle Da Cruz Carlsson	Styrelseledamot
Anita Marjatta Ravantti	Suppleant
Fredrik Löfberg	Suppleant
Katarina Sörman	Suppleant

Valberedning

Linda Crotteau
Fredrik Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor LR Noler AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Service bergvärme och avhjärdare.
Energideklaration
Oljning av trä balkonger och loftgångar
- 2023** ● OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler

Planerade underhåll

- 2025** ● slamsugning dagvattenbrunnar
tvätt av tak
- 2026** ● Målning av samtliga byggnader
- 2026** ● Byte cirkulationspump VVC

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Service värmepump	Mälardalens värmepumpscenter AB
Snöröjning	Smedmarks Bygg & Entreprenad AB
Ventilation, OVK etc	Sörmlandskustens Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån lades om i ett år då ränteläget är högt.

Lån ID309. Ny räntesats 3,04% gäller från och med 2024-10-10. Avtalet gäller till 2025-10-16

Lån ID 8072. Ny räntesats 2,95% gäller från och med 2024-09-29. Avtalet gäller till 2025-12-18

Lån ID 14521. Ny räntesats 3,12% gäller från och med 2024-09-21. Avtalet gäller till 2025-09-19

Kommunen har höjt vattenavgiften

Övriga uppgifter

Vi tog in extra grus till vägarna i området samt att vi bytte ut felaktigt grus framför 7:ans hus.

Två medlemmar har flyttat och därmed utträtt i föreningen, två nya hushåll har inträtt i föreningen.

Planeringsdag för styrelsen på Bergs gård i september.

Vår och höst-städning enligt planering.

Årlig service av värmepumpen samt ventilationen.

Besiktning av tak samt byte av trasiga takpannor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 492 274	1 491 805	1 433 336	1 434 078
Resultat efter fin. poster	-124 730	-82 643	190 751	105 014
Soliditet (%)	41	41	41	41
Yttre fond	921 859	860 719	799 579	646 779
Taxeringsvärde	20 380 000	20 380 000	20 380 000	15 383 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	928	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	94,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 345	10 405	10 465	10 503
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 345	10 405	10 465	10 503
Sparande per kvm totalyta, kr	107	133	323	323
Elkostnad per kvm totalyta, kr	167	158	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	119	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	145	85	62	74
Energikostnad per kvm totalyta, kr	312	243	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	2,14	-	-
Räntekänslighet (%)	11,11	11,22	-	-

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 belänad 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.
Vi har haft oväntade utgifter på grund av:
- extremt ökade kostnader för VA.
- högre kostnader för snöröjning på grund av oväntat mycket snö vintern 2023-2024.
Genom att vi har budgeterat för kommunens nya va-taxa säkerställer vi att budgeten hålls.
Kostnaderna för snöröjning kommer att vara föränderliga då vi inte kan rå på vädret.
Styrelsen gör bedömningen att vi klarar våra framtida ekonomiska åtaganden med budgeterad avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	10 763 500	-	-	10 763 500
Fond, yttre underhåll	860 719	-	61 140	921 859
Balanserat resultat	141 357	-82 643	-61 140	-2 426
Årets resultat	-82 643	82 643	-124 730	-124 730
Eget kapital	11 682 933	0	-124 730	11 558 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	58 714
Årets resultat	-124 730
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 140
Totalt	-127 156
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
Balanseras i ny räkning	-127 156

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	1 492 274	1 491 805
Övriga rörelseintäkter	3	0	67 655
Summa rörelseintäkter		1 492 274	1 559 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-801 620	-854 864
Övriga externa kostnader	9	-109 673	-110 772
Personalkostnader	10	-39 426	-39 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 924	-294 924
Summa rörelsekostnader		-1 245 643	-1 299 984
RÖRELSERESULTAT		246 630	259 476
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 256	12 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-386 616	-354 425
Summa finansiella poster		-371 360	-342 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 730	-82 643
ÅRETS RESULTAT		-124 730	-82 643

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 058 435	25 353 359
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 058 435	25 353 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 058 435	25 353 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 063	23 114
Övriga fordringar	14	751 686	658 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 871	5 439
Summa kortfristiga fordringar		788 620	686 766
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 092 466	2 092 466
Summa kortfristiga placeringar		2 092 466	2 092 466
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 924	318 823
Summa kassa och bank		319 924	318 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 201 010	3 098 055
SUMMA TILLGÅNGAR		28 259 445	28 451 413

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 763 500	10 763 500
Fond för yttre underhåll		921 859	860 719
Summa bundet eget kapital		11 685 359	11 624 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 426	141 357
Årets resultat		-124 730	-82 643
Summa fritt eget kapital		-127 156	58 714
SUMMA EGET KAPITAL		11 558 203	11 682 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 250 060
Summa långfristiga skulder		0	5 250 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 438 602	11 283 542
Leverantörsskulder		26 211	35 552
Skatteskulder		3 749	4 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	232 680	194 427
Summa kortfristiga skulder		16 701 242	11 518 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 259 445	28 451 413

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	246 630	259 476
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	294 924	294 924
	541 554	554 400
Erhållen ränta	15 256	12 305
Erlagd ränta	-357 698	-366 661
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 112	200 045
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 411	-6 165
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 157	18 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 545	212 275
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-95 000	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 000	-95 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	90 545	117 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	976 540	859 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 067 084	976 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	1 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 474 188	1 474 188
Hysesintäkter p-plats	9 200	8 535
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	2 865	5 250
Överlåtelseavgift	5 732	3 834
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	1 492 274	1 491 805

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	62 846
Övriga intäkter	0	144
Återbäring försäkringsbolag	0	4 665
Summa	0	67 655

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 600
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	92 500
Gårdkostnader	5 817	4 175
Gemensamma utrymmen	368	0
Snöröjning/sandning	33 593	18 000
Serviceavtal	30 593	2 749
Avhårdning	4 259	7 979
Fordon	12 945	7 375
Förbrukningsmaterial	5 714	10 101
Summa	93 289	145 479

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	2 605
Värmeanläggning/undercentral	2 917	52 945
Ventilation	45 586	92 813
Tak	3 028	0
Mark/gård/utemiljö	13 197	0
Summa	64 728	148 363

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	264 668	251 374
Vatten	230 898	135 516
Sophämtning/renhållning	48 293	67 165
Summa	543 859	454 055

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 868	47 075
Bredband	21 756	21 756
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Summa	99 744	106 967

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 805	329
Inkassokostnader	3 304	1 375
Revisionsarvoden extern revisor	20 264	17 850
Fritids och trivselkostnader	494	720
Föreningskostnader	7 008	7 227
Förvaltningsarvode enl avtal	45 847	44 004
Överlåtelsekostnad	8 024	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	7 092
Korttidsinventarier	2 898	4 312
Administration	8 854	24 949
Konsultkostnader	6 875	0
Övriga externa kostnader	0	1 076
Summa	109 673	110 772

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 426	9 424
Summa	39 426	39 424

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	386 616	354 305
Dröjsmålsränta	0	66
Övriga räntekostnader	0	54
Summa	386 616	354 425

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 038 950	29 038 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 038 950	29 038 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 685 592	-3 390 668
Årets avskrivning	-294 924	-294 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 980 516	-3 685 592
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 058 435	25 353 359
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 200 000</i>	<i>2 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	2 780 000	2 780 000
Summa	20 380 000	20 380 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 175	53 175
Utgående anskaffningsvärde	53 175	53 175
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 175	-53 175
Utgående avskrivning	-53 175	-53 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 526	496
Transaktionskonto	118 032	128 021
Borgo räntekonto	629 128	529 696
Summa	751 686	658 213

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	57	5 439
Förutbet försäkr premier	13 375	0
Förutbet bredband	5 439	0
Summa	18 871	5 439

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andra andelar	2 092 466	2 092 466
Summa	2 092 466	2 092 466

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-10-16	3,04 %	6 282 542	6 282 542
Nordea	2025-12-18	2,95 %	4 906 000	4 906 000
Nordea	2025-09-19	3,12 %	5 250 060	5 345 060
Summa			16 438 602	16 533 602
Varav kortfristig del			16 438 602	11 283 542

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 963 602 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 718	0
Uppl kostn el	25 176	33 214
Uppl kostnad Extern revisor	0	15 000
Uppl kostn räntor	51 483	22 565
Förutbet hyror/avgifter	129 303	123 648
Beräkn arvode revision	19 000	0
Summa	232 680	194 427

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 125 500	18 125 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5 % fr o m 2025-01-01 (till 975 kr/kvm).

Underskrifter

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

Trosa

Eddie Pierre Robertsson
Styrelseledamot

Sandra Biasi
Ordförande

Tatielle Da Cruz Carlsson
Styrelseledamot

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

LR Nolér
Jens Gunnar Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 12:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 22:38

DOCUMENT ID:

r1QOTxC7bee

ENVELOPE ID:

SJ_6LCXZex-r1QOTxC7bee

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Fänsåker, 769613-4985 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

4539c48b08dd07d8df45a56792a395b9bb47e46a0788d8ad3a7e9f7ee8018fe8be5d40ec7478a614dc0699ebae2f6efb4ac5b995ac546d8a49b4f7b8fdae9400

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. Tatielle Da Cruz Carlsson tati_224@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 06:42 16.05.2025 06:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.150
2. Sandra Biasi sandra.basi@outlook.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:18 16.05.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.147.107
3. EDDIE PIERRE ROBERTSSON eddie.robertsson@icloud.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:03 16.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.154
4. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:14 16.05.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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

 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 Brf BoKlok Fänsåker

Org.nr 769613-4985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Örebro det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 12:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 22:38

DOCUMENT ID:

HJNtpxCXbeg

ENVELOPE ID:

Bybt6g0X-xx-HJNtpxCXbeg

DOCUMENT NAME:

Fänsåker Boklok RB 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

fe3a13fe1fad7c08ac91d9c285adc9899923d28152ce662
125277c4127efbe3b95c9650a41e4b34caf3760ab2a11e
7dfdaeb5709fe9ec03c33715dfb84a68aa1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	16.05.2025 12:13	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.s	Authenticated	16.05.2025 12:12	Low	IP: 85.24.241.100
e				

* 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