



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Kolonin

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 Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 1:302	2012	Upplands-Bro kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 3106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Westerberg	Ordförande
Bo Markus Adam Olofsson	Styrelseledamot
Heidi Sjöberg	Styrelseledamot
Igor Lenskyi	Ledamot
Karin Börlin	Ledamot
Lisa Svärd	Suppleant
Michaela Wissing	Suppleant

Valberedning

Pär Engholm
Elin Wrådhe

Firmateckning

2 i förening

Revisorer

Arthur Kozak Revisor Audema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Energideklaration
- 2023 ● Installation av ny trycktank till värmesystemet med avgasare & filer i UC
- 2022 ● Staket - Novotar bygg AB
Plantering av klätterrosor runt om i grönområden - HappyGarden
OVK - Botkyrka-Salem Sotningsdistrikt ABB
Rosengång - Fixar Åke
Pergola mellan hus 10 och 18. - Fixar Åke
- 2021 ● Byte av lås till elstolpar. - Utfört av MiljöbelysningAB.
Installerat ett extra varmvattenberedare. - Utfört av K-E Borg Rör & Svets AB.
Byggt en pergola på grillplatsen. - Utfört av Veteranpoolen.
- 2020 ● Ytbehandling av balkong och loftgång - planeras
Byte av delar UC - Vid behov
- 2018 ● Ventilationsrengöring - Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
Obligatorisk ventilationskontroll - Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
- 2017 ● Underhåll lekpark - Byte av sand, lagning av gungdjur
Femårsbesiktning genomförd - Utfördes av ÅF. BoKlok utfördes åtgärder under 2018
- 2016 ● Rensning av brunnar
- 2015-2017 ● Service UC - Enligt serviceavtal
- 2015 ● Utökning av antalet parkeringsplatser - Utökningen gav möjlighet för medlemmar att hyra en extra parkeringsplats
- 2014 ● Energideklaration upprättad - Energio
Tvåårsbesiktning genomförd - Åtgärder utfördes av BoKlok under 2014 och 2015
Staket uppsatt mot Lejondalsvägen
Inoljning av altaner och balkonger

Planerade underhåll

2025 ● Värmeinjustering - Indoor Energy Service

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Jacobsen Property
Snöröjning - Parkeringen	Assars Trädgård
Underhåll av värmesystem	Indoor Energy Service
Parkering	Aimo Park

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har lagt om 3 av 4 lån för att sänka snitträntan från 6,10 % till 2,94 %. Vi har även bytt bank från Sparbanken till Handelsbanken. Ett lån på 8,88 miljoner ligger dock fortfarande kvar hos sparbanken. Detta lån är bundet tom september 2025 och har en ränta på 1,57%. Styrelsen ser positivt på föreningens ekonomiska utveckling. Inga avgiftsjusteringar är planerade för 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 606 184	3 340 403	2 629 327	2 632 184
Resultat efter fin. poster	-11 768	-406 570	-2 343 320	-766 398
Soliditet (%)	55	55	55	57
Yttre fond	151 000	192 600	817 593	796 001
Taxeringsvärde	64 200 000	64 200 000	64 200 000	51 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 146	1 061	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	95,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 625	10 728	10 779	10 885
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 625	10 728	10 779	10 885
Sparande per kvm totalyta, kr	267	255	-136	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	150	182	153	96
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	13	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	37	43	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	232	196	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	3,80	-	-
Räntekänslighet (%)	9,27	10,12	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, men tittar vi på resultaten från 2022 och 2023 är det en klar förbättring. Styrelsen kommer fortsätta sitt gedigna arbete för att få föreningen på rätt köl och förhoppningen är att vi ska gå med vinst 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	46 595 000	-	-	46 595 000
Fond, yttre underhåll	192 600	-192 600	151 000	151 000
Balanserat resultat	-4 177 877	-213 970	-151 000	-4 542 847
Årets resultat	-406 570	406 570	-11 768	-11 768
Eget kapital	42 203 153	0	-11 768	42 191 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 391 847
Årets resultat	-11 768
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-151 000
Totalt	-4 554 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 730
Balanseras i ny räkning	-4 489 885

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	3 606 184	3 340 403
Övriga rörelseintäkter	3	10 781	119 515
Summa rörelseintäkter		3 616 965	3 459 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 132 588	-1 556 115
Övriga externa kostnader	9	-165 639	-163 790
Personalkostnader	10	-153 560	-96 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 456	-777 456
Summa rörelsekostnader		-2 229 243	-2 593 620
RÖRELSERESULTAT		1 387 721	866 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 193	755
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 402 682	-1 273 623
Summa finansiella poster		-1 399 489	-1 272 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 768	-406 570
ÅRETS RESULTAT		-11 768	-406 570

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	75 355 855	76 133 311
Summa materiella anläggningstillgångar		75 355 855	76 133 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 355 855	76 133 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 222	20 911
Övriga fordringar	13	954 067	666 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 565	0
Summa kortfristiga fordringar		1 030 854	687 629
Kassa och bank			
Kassa och bank		43 057	38 612
Summa kassa och bank		43 057	38 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 073 911	726 241
SUMMA TILLGÅNGAR		76 429 766	76 859 552

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 595 000	46 595 000
Fond för yttre underhåll		151 000	192 600
Summa bundet eget kapital		46 746 000	46 787 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 542 847	-4 177 877
Årets resultat		-11 768	-406 570
Summa fritt eget kapital		-4 554 615	-4 584 447
SUMMA EGET KAPITAL		42 191 385	42 203 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 150 003	9 150 000
Summa långfristiga skulder		18 150 003	9 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 850 000	24 170 003
Leverantörsskulder		250 830	342 833
Övriga kortfristiga skulder		527 153	512 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	460 395	480 856
Summa kortfristiga skulder		16 088 378	25 506 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 429 766	76 859 552

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 387 721	866 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	777 456	777 456
	2 165 177	1 643 754
Erhållen ränta	3 193	755
Erlagd ränta	-1 507 641	-1 273 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 729	370 886
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 455	-98 243
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 941	98 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 125	371 417
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	199 000
Amortering av lån	-320 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-320 000	-161 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	382 125	210 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	510 574	300 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	892 699	510 574

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Kolonin 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, inventarier	1 - 10 %
----------------------	----------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 441 744	3 175 648
Hysesintäkter p-plats	9 600	9 610
Intäkter kabel-TV	118 272	118 272
IntäktParkeringsbolag	3 346	0
Elintäkter laddstolpe	17 850	21 525
Dröjsmålsränta	0	348
Pantsättningsavgift	4 584	2 100
Överlåtelseavgift	4 179	6 565
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	6 214	5 475
Vidarefakturerade kostnader	0	860
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	3 606 184	3 340 403

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	123 218
Övriga intäkter	10 781	-3 703
Summa	10 781	119 515

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	80 322	97 260
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 186	495
Bevakning	0	34 846
Gårdkostnader	11 979	916
Snöröjning/sandning	37 798	46 068
Förbrukningsmaterial	1 521	-224
Summa	135 806	179 361

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	6 090	8 208
Elinstallationer	3 263	6 625
Tak	2 634	0
Vattenskada	6 861	0
Summa	18 847	14 833

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	42 450	187 497
Installationer	0	2 489
Värmeanläggning	22 280	232 287
Summa	64 730	422 273

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	464 924	566 217
Uppvärmning	0	40 634
Vatten	224 379	114 025
Sophämtning/renhållning	65 662	70 093
Summa	754 965	790 969

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 541	59 915
Bredband	92 699	88 764
Summa	158 240	148 679

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	988
Tele- och datakommunikation	5 992	37 618
Inkassokostnader	4 115	5 372
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	23 125
Fritids och trivselkostnader	1 821	633
Föreningskostnader	488	2 073
Förvaltningsarvode enl avtal	63 157	60 618
Överlåtelsekostnad	6 018	11 028
Pantsättningskostnad	6 880	3 152
Administration	6 317	13 133
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	11 520
OBS-konto	0	-5 469
Summa	165 639	163 790

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	116 850	73 246
Arbetsgivaravgifter	36 710	23 013
Summa	153 560	96 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 402 202	1 268 972
Dröjsmålsränta	480	1 068
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	111
Övriga räntekostnader	0	3 472
Summa	1 402 682	1 273 623

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 609 500	83 609 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 609 500	83 609 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 476 189	-6 698 733
Årets avskrivning	-777 456	-777 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 253 645	-7 476 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 355 855	76 133 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 900 000</i>	<i>10 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	64 200 000	64 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 250	123 782
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 441	0
Övriga kortfristiga fordringar	45 260	45 260
Avräkning övrigt	25 713	25 713
Upplupna intäkter	5 760	0
Transaktionskonto	412 918	418 879
Borgo räntekonto	436 725	53 084
Summa	954 067	666 718

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet bredband	31 565	0
Summa	31 565	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Sparbanken i Enköping	2025-09-30	1,57 %	8 850 000	9 150 000
Sparbanken i Enköping		6,10 %		12 000 000
Swedbank	2024-02-05	6,12 %		12 000 000
Sparbanken i Enköping	2024-02-05	3,10 %		170 003
Stadshypotek	2027-09-01	2,98 %	6 150 003	
Stadshypotek	2026-09-01	3,04 %	6 000 000	
Stadshypotek	2025-10-30	2,88 %	6 000 000	
Stadshypotek	2028-10-30	2,87 %	6 000 000	
Summa			33 000 003	33 320 003
Varav kortfristig del			14 850 000	24 170 003

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 000 003 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	260	0
Uppl kostn el	49 720	0
Uppl kostnad Extern revisor	31 250	0
Uppl kostn räntor	10 035	114 994
Uppl kostnad arvoden	53 100	50 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 684	15 788
Förutbet hyror/avgifter	299 346	299 824
Summa	460 395	480 856

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 555 000	36 555 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Upplands-Bro

Bo Markus Adam Olofsson
Styrelseledamot

Camilla Westerberg
Ordförande

Heidi Sjöberg
Styrelseledamot

Igor Lenskyi
Ledamot

Karin Börlin
Ledamot

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

Audema
Arthur Kozak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 14:34

DOCUMENT ID:

B1MM6Vmxxgl

ENVELOPE ID:

r1ZWTE5LLL-B1MM6Vmxxgl

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Kolonin, 769623-8406 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS OLOFSSON b.m.olofzon@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:38 08.05.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.193
2. Igor Lenskyi igor.lenskyi@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:02 08.05.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 45.141.110.227
3. CAMILLA CARINA WESTERBERG camilla.westerberg@yahoo.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:33 08.05.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.146.165
4. HEIDI KAROLIINA SJÖBERG heipan@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:16 08.05.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.85.166
5. Karin Börlin karinborlin@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:37 08.05.2025 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.30
6. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:16 09.05.2025 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.45.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin, org.nr. 769623-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad föreningsvald revisor från Audema Revision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 14:34

DOCUMENT ID:

BkxzpVm5xee

ENVELOPE ID:

ryMZaNXcxe-BkxzpVm5xee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 241231 - BoKlok Kolonin.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak	 Signed	09.05.2025 08:16	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@audema.se	Authenticated	09.05.2025 08:16	Low	IP: 62.20.45.59

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