

BRF BOJEN 5


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



S1eqsPwxeg-Syb5ivPlle

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bojen 5

716421-4475

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Bojen 5 (716421-4475) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-06 och nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2020-09-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bojen 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna

Industrigatan 6 och Industrigatan 8. Uppförandet av byggnaderna som tillhör

Bostadsrättsföreningen Bojen 5 avslutades år 1984. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56 lägenheter,	bostadsrätt	4417
1 lägenheter,	hyresrätt	80
0 lokaler,	bostadsrätt	0
3 lokaler,	hyresrätt	322

I föreningens byggnader finns 20 parkeringsplatser för bil och två parkeringsplatser för motorcykel eller moped som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäst.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens försäkring inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-13.

Styrelsen har utgjorts av följande personer:

Henrik Lundén	Ordförande	(invalid 2023-05)
Fredrik Bergsten	Kassör	(invalid 2023-05)
Ina Kübler	Ledamot	(invalid 2024-06)
Anders Carlman	Suppleant	(invalid 2024-06)
Thérèse Troedsson	Vice ordförande	(invalid 2023-05)
Jan Bergare	Ledamot	(invalid 2024-06)
Johan Strahl	Sekreterare	(invalid 2024-06)

Ledamöter vars förordnanden upphör vid ordinarie föreningsstämma 2025 är Henrik Lundén, Fredrik Bergsten och Thérèse Troedsson.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor har varit KPMG AB. Ordinarie revisor valdes vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Johan Strahl, Görgen Larsson och Åke Hansson och vid den ordinarie föreningsstämman 2024-06-13 valdes Görgen Larsson och Åke Hansson som ny valberedning.

Genomförda större underhålls-, investerings- och andra viktiga åtgärder över åren

År Åtgärd

2024 Höjning av årsavgifter och garagehyror
 2024 Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler, anmärkningar åtgärdade
 2024 Uppdaterad underhållsplan upprättad
 2023 Höjning av årsavgifter och garagehyror
 2023 Byte av entréport mot gatan Industrigatan 8
 2023 Upprustning av soprum
 2022 Genomgångar med boende av våra godkända skyddsrum
 2022 Renovering av kök och badrum hos lägenhetshyresgäst
 2022 Slutrapportering till Stadsbyggnadskontoret efter inglasning av balkonger
 2021 Reparationer av skyddsrum och komplettering av skyddsrumsmateriel
 2021 Renovering av entrégång på Industrigatan 8
 2021 Målning av byggnadernas plåttak
 2021 Byte av ventilationsanläggning bl.a. för hyreslokaler inklusive byte av rökdetektorer
 2021 Nya kodlås vid entréer på innergårdarna
 2021 Spolning avloppsstammar
 2021 Borttag av sopkaruseller i soprummen
 2020 Obligatorisk ventilationskontroll i bostäder och lokaler genomförd
 2020 Målning av staket på gårdarna
 2020 Nytt bredbandskablage och installation av mediakonvertrar
 2020 Genomgång - Systematiskt brandskyddsarbete
 2019 Genomgripande renovering av innergårdar

Nuvarande underhållsplan följs och ligger till grund för en långsiktig budget. En uppdaterad underhållsplan togs fram under senare delen av 2024 och kommer att utvärderas under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 20% fr.o.m. 2024-01-01 för att täcka ökade driftskostnader och framtida planerat underhåll. Även garagehyrorna höjdes med ca 35%.
 En ny lokalhyresgäst har under sommaren skrivit kontrakt för de kommande fem åren.
 Två hyresavtal med en av våra lokalhyresgäster har sagts upp för omförhandling. Nuvarande avtal löper ut 2025-10-31.

Planerade åtgärder under 2025

Under 2025 kommer delar av gårdsbelysningen att bytas.
 Fönstermålning samt uppdatering av komponenter i värmesystemet kommer att ske.
 Ytterligare extra amorteringar av lån planeras (efter upplåtelse av hyresrätt under 2024).

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 och vid årets slut var antalet medlemmar 75.
 Medlemmarna innehar bostadsrätten till 56 bostadsrättslägenheter.
 Under 2024 skedde en upplåtelse av tidigare hyreslägenhet och fyra överlåtelser. Hela intäkten från upplåtelsen går till amortering av våra lån. Vi har en återstående hyresrätt i föreningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
 Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Vi har serviceavtal med Safeteam (lås och inpassering) samt ETK-Service (värme och ventilation).

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 995	3 477	3 852	3 270	3 223
Resultat efter fin. poster (tkr)	718	518	824,709	-302	745
Soliditet (%)	88,9	79,9	78,8	78,4	78
Årsavgifter kr/kvm	614	498			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	856	1 655			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 018	1 969			
Räntekänslighet %	2%	4%			
Energikostnad kr/kvm	142	171			
Sparande per kvm	202	168			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66%	60%			

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	24 572 273	17 413 697	1 769 011	-7 308 803	518 375	36 964 552
Förändring av fond för yttre underhåll			509 210	-509 210		
Balanseras i ny räkning				518 374	-518 375	
Förändring av medlemsinsatser	351 387	4 848 613				5 200 000
Årets resultat					717 882	717 881
Belopp vid årets utgång	24 923 660	22 262 310	2 278 221	-7 299 639	717 882	42 882 433

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 299 640
Årets resultat	717 881
Totalt	-6 581 759
Avsättning till yttre fond	651 600
Uttag ur yttre fond	-119 952
Balanseras i ny räkning	-7 113 407
Summa	-6 581 759

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 995 479	3 476 845
Övriga rörelseintäkter	3	8 244	132 636
Summa rörelseintäkter		4 003 723	3 609 481
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 317 442	-2 301 301
Övriga externa kostnader	5	-224 235	-34 478
Personalkostnader och arvoden	6	-150 606	-141 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 439	-333 432
Summa rörelsekostnader		-3 025 722	-2 810 601
Rörelseresultat		978 001	798 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 487	36 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 606	-317 138
Summa finansiella poster		-260 119	-280 505
Resultat efter finansiella poster		717 882	518 375
Resultat före skatt		717 882	518 375
Årets resultat		717 882	518 375

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	42 567 672	42 868 196
Inventarier, maskiner och installationer	8	175 581	208 496
Summa materiella anläggningstillgångar		42 743 253	43 076 692
Summa anläggningstillgångar		42 743 253	43 076 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133	1 228
Övriga fordringar	9	5 425 908	3 102 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 617	96 028
Summa kortfristiga fordringar		5 473 658	3 199 614
Summa omsättningstillgångar		5 473 658	3 199 614
SUMMA TILLGÅNGAR		48 216 911	46 276 306

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 185 970	41 985 970
Fond för yttre underhåll		2 278 221	1 769 011
Summa bundet eget kapital		49 464 191	43 754 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 299 640	-7 308 803
Årets resultat		717 882	518 375
Summa fritt eget kapital		-6 581 758	-6 790 428
Summa eget kapital		42 882 433	36 964 553
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	902 315	4 633 101
Summa långfristiga skulder		902 315	4 633 101
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	3 494 422	3 867 159
Leverantörsskulder		176 324	216 285
Skatteskulder		13 607	15 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		747 810	579 772
Summa kortfristiga skulder		4 432 163	4 678 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 216 911	46 276 306

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	978 001	798 880
Avskrivningar	333 439	333 432
Erlagd ränta och ränteintäkter	-260 119	-280 505
	<u>1 051 321</u>	<u>851 807</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 051 321	851 807
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 095	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	48 060	11 548
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-39 961	72 766
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	166 207	-225 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 226 722	711 034
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	5 200 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 200 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 103 523	-369 205
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 103 523	-369 205
Årets kassaflöde	2 323 199	341 829
Likvida medel vid årets början	3 092 018	2 750 189
Likvida medel vid årets slut	5 415 217	3 092 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiveras som separata aktiveringsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad, markanläggning	5%	(5%)
Installation fiber	10%	(-)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	2 651 644	2 149 051
Hyror	1 343 835	1 327 794
Summa	3 995 479	3 476 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pant och överlåtelseavgifter	7 164	1 575
Elstöd	-	130 701
Övriga intäkter	1 080	360
Summa	8 244	132 636

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	133 446	66 423
Städning	65 279	86 759
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 999	22 550
Trädgårdsskötsel	71 687	78 740
Snöröjning	-	7 182
Reparationer	292 341	236 264
El	545 469	741 652
Vatten	184 364	134 730
Sophämtning	131 522	115 727
Försäkringspremie	76 353	68 789
Självrisk	105 000	-
Fastighetsavgift bostäder	91 280	88 984
Fastighetsskatt lokaler	112 000	112 000
Övriga fastighetskostnader	21 131	18 847
Kabel-tv/Bredband/IT	178 313	172 088
Förvaltningsarvode ekonomi	120 243	115 775
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	1 986
Panter och överlåtelse	10 028	1 969
Förvaltningsarvode teknik	5 039	-
Juridiska åtgärder	-	75 320
Övriga externa tjänster	19 508	13 126
	2 197 490	2 158 911
Underhåll		
VA/Sanitet	-	18 040
Ventilation	67 478	28 750
Port/Entre	52 474	95 600
	119 952	142 390
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 317 442	2 301 301

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	36 322	399
Styling inför försäljning	20 000	-
Konsult- och mäklarsarvode	103 538	-
Besiktnings- och utredningskostnader	24 375	-
Revisionsarvode	40 000	34 079
Summa	224 235	34 478

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	114 599	105 000
Sociala kostnader	36 007	36 390
Summa	150 606	141 390

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 012 500	40 012 500
-Ombyggnad	2 009 238	2 009 238
-Mark	6 678 250	6 678 250
	48 699 988	48 699 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 831 792	-5 531 264
-Årets avskrivning enligt plan	-300 524	-300 528
	-6 132 316	-5 831 792
Redovisat värde vid årets slut	42 567 672	42 868 196
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 200 000	73 200 000
Mark	144 000 000	144 000 000
	217 200 000	217 200 000
Bostäder	206 000 000	206 000 000
Lokaler	11 200 000	11 200 000
	217 200 000	217 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	626 235	626 235
	626 235	626 235
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-417 739	-384 835
-Årets avskrivning enligt plan	-32 915	-32 904
	-450 654	-417 739
Redovisat värde vid årets slut	175 581	208 496

Not 9 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 415 217	3 092 018
Skattekonto	10 691	10 340
Summa	5 425 908	3 102 358

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek		-	-	1 987 159	1 987 159
Stadshypotek		-	-	1 880 000	1 880 000
Stadshypotek	2025-03-30	2,35%	585 900	-	585 900
Stadshypotek	2026-12-01	3,45%	902 315	40 000	942 315
Stadshypotek	2025-09-01	4,63%	1 134 882	98 184	1 233 066
Stadshypotek	2025-09-01	4,63%	1 773 640	98 180	1 871 820
			4 396 737	4 103 523	8 500 260
Varav långfristig del			902 315		
Varav kortfristig del			3 494 422		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	58 080 000	58 080 000
Summa ställda säkerheter	58 080 000	58 080 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Lundén

Fredrik Bergsten

Therese Troedsson

Jan Bergare

Johan Ugglä Strahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Benjamin Henriksson KPMG AB
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 15:07

SENT BY OWNER:
Tina Flygare · 06.05.2025 12:59

DOCUMENT ID:
Syb5ivPllE

ENVELOPE ID:
S1eqsPwxeg-Syb5ivPllE

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Bojen 5 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HENRIK LUNDÉN henrik.lunden@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:09 06.05.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/07) IP: 192.165.88.15
THÉRÉSE TROEDSSON therese.troedsson@vattenfall.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:19 06.05.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/21) IP: 45.93.58.144
FREDRIK BERGSTEN fredrik.bergsten@scania.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:41 06.05.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/25) IP: 139.122.191.226
Jan Olof Bergare jan@bergare.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:41 06.05.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/18) IP: 89.253.99.26
JOHAN UGGLA STRAHL johan.uggla.strahl@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:42 06.05.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/08) IP: 31.13.15.80
MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2025 15:07 08.05.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

* 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 Bojen 5, org. nr 716421-4475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bojen 5 för år 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 31 december 2024 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.

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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 Bostadsrättsföreningen Bojen 5 för år 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.

Umeå det datum som framgår av min elektroniska signatur

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Tina Flygare · 05.05.2025 12:15

DOCUMENT ID:

rkWRJz8glg

ENVELOPE ID:

rkZeRJGIlxe-rkWRJz8glg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 15:08 08.05.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

* 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