

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Boklok
Blåsippan
Org nr: 769629-4458





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Boklok Blåsippan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-23. Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fänsåker 1:96 i Trosa Kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Fänsåkersvägen 15A-23D i Trosa.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Leif Bolander & Co Aktiebolag.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	36	

Total tomtarea 9 300 m²

Bostäder bostadsrätt 1 800 m²

Total bostadsarea 1 800 m²

Årets taxeringsvärde 26 371 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 371 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 3 117 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 312 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 423 tkr (235 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	År	Kommentar
Årets planerade underhåll har skjutits på framtiden.	2026	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte ställdon värme	2026	Enligt upprättad underhållsplan
Takbehandling och målningsarbeten	2026	Enligt upprättad underhållsplan

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Selkälä	Ordförande	2025
Jimmy Lakanen	Sekreterare	2025
Marius Jovaisa	Ledamot	2025
Eva Holmström	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Norgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2025-01-01 samt 15 procent 2025-07-01.



Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 543	1 347	1 356	1 347	1 338
Resultat efter finansiella poster	-511	-480	21	78	123
Soliditet %	55	55	55	55	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	94	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	848	739	739	739	736
Energikostnad kr/kvm	270	198	174	168	149
Sparande kr/kvm	-29	-20	238	274	296
Skuldsättning kr/kvm	12 012	12 178	12 401	12 623	12 734
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 012	12 178	12 401	12 623	12 734
Räntekänslighet %	14,2	16,5	16,8	17,1	17,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör under året en förlust. Den beror främst på ökade drifts- och räntekostnader, samt advokatkostnader i rättstvist. För att möta upp detta har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 15 procent fr o m 2025-01-01 samt 15 procent fr o m 2025-07-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 540 000	0	0	1 369 014	-1 348 405	-479 513
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-479 513	479 513
Reservering underhållsfond				423 000	-423 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-511 311
Vid årets slut	27 540 000	0	0	1 792 014	-2 250 918	-511 311

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 827 918
Årets resultat	-511 311
Årets fondreservering enligt stadgarna	-423 000
Summa	-2 762 229

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 762 229**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 542 571	1 346 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	60
Summa rörelseintäkter		1 542 871	1 346 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-713 480	-679 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 368	-152 270
Personalkostnader	Not 6	-33 206	-31 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-375 387	-375 387
Summa rörelsekostnader		-1 298 442	-1 238 914
Rörelseresultat		244 429	107 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 749	-587 444
Summa finansiella poster		-755 740	-587 406
Resultat efter finansiella poster		-511 311	-479 513
Årets resultat		-511 311	-479 513



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 393 750	48 766 666
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	7 412	9 882
Summa materiella anläggningstillgångar		48 401 161	48 776 549
Summa anläggningstillgångar		48 401 161	48 776 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		341	332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 147	29 672
Summa kortfristiga fordringar		43 488	30 004
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	133 865	413 844
Summa kassa och bank		133 865	413 844
Summa omsättningstillgångar		177 353	443 848
Summa tillgångar		48 578 514	49 220 397



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	27 540 000	27 540 000
Fond för yttre underhåll	1 792 014	1 369 014
Summa bundet eget kapital	29 332 014	28 909 014
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 250 918	-1 348 405
Årets resultat	-511 311	-479 513
Summa fritt eget kapital	-2 762 229	-1 827 918
Summa eget kapital	26 569 785	27 081 096
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 321 250
Summa långfristiga skulder	13 321 250	13 521 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 300 000
Leverantörsskulder	32 605	49 464
Övriga skulder	175 339	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 535
Summa kortfristiga skulder	8 687 479	8 618 051
Summa eget kapital och skulder	48 578 514	49 220 397



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	244 429	107 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	375 387	375 387
	619 817	483 280
Erhållen ränta	9	37
Erlagd ränta	-755 749	-587 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-135 923	-104 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 485	8 663
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	169 428	21 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 020	-74 423
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-279 980	-474 423
Likvida medel vid årets början	413 844	888 268
Likvida medel vid årets slut	133 865	413 844
Kassa och Bank BR	133 865	413 844



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 494 576	1 299 600
Hyror, p-platser	13 800	13 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 100
Elavgifter	4 200	4 200
Kabel-tv-avgifter	26 784	26 784
Övriga ersättningar	5 611	4 463
Summa nettoomsättning	1 542 571	1 346 747

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	60
Summa övriga rörelseintäkter	300	60



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-67 464
Reparationer	-16 965	0
Försäkringspremier	-58 882	-47 028
Kabel- och digital-TV	-32 445	-30 465
Obligatoriska besiktningar	0	-34 500
Snö- och halkbekämpning	-33 644	-53 250
Förbrukningsinventarier	-34 563	-20 168
Vatten	-238 519	-147 616
Fastighetsel	-26 827	-28 030
Uppvärmning	-219 771	-180 618
Sophantering och återvinning	-51 864	-70 248
Summa driftskostnader	-713 480	-679 387

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 829	-48 576
Lokalkostnader	-800	0
IT-kostnader	-6 970	-7 929
Arvode, yrkesrevisor	-13 250	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 703	-13 804
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 298	-5 775
Kontorsmateriel	-1 826	0
Konsultarvoden	0	-23 000
Bankkostnader	-3 177	-3 686
Advokat och rättegångskostnader	-84 501	-37 250
Summa övriga externa kostnader	-176 368	-152 270

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-26 249	-24 250
Sociala kostnader	-6 957	-7 619
Summa personalkostnader	-33 206	-31 869

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-372 917	-372 917
Avskrivning Installationer	-2 471	-2 471
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-375 387	-375 387



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 750 000	44 750 000
Mark	7 000 000	7 000 000
	51 750 000	51 750 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 750 000	51 750 000
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 983 334	-2 610 417
	-2 983 334	-2 610 417
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-372 917	-372 917
	-372 917	-372 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 356 250	-2 983 334
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 393 750	48 766 666
Varav		
Byggnader	41 393 750	41 766 666
Mark	7 000 000	7 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	26 371 000	26 371 000
 Totalt taxeringsvärde	26 371 000	26 371 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 200 000</i>	<i>23 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 171 000</i>	<i>3 171 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	24 706	24 706
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 706	24 706
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-14 824	-12 353
	-14 824	-12 353
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 471	-2 471
	-2 471	-2 471
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-17 294	-14 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 294	-14 824
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 412	9 882
Varav		
Installationer	7 412	9 882

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 030	20 721
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 031	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 098	8 111
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 988	839
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 147	29 672

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto	2 553	5 600
Transaktionskonto	131 312	408 245
Summa kassa och bank	133 865	413 844



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 621 250	21 921 250
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 300 000	-8 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 321 250	13 521 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,28%	2025-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-09-01	6 390 000,00	0,00	300 000,00	6 090 000,00
STADSHYPOTEK	4,81%	2026-09-01	7 531 250,00	0,00	0,00	7 531 250,00
Summa			21 921 250,00	0,00	300 000,00	21 621 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under året har en lagd amorteringsplan på 0 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren, utifrån lagd amorteringsplan, är 1 500 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	0	6 000
Upplupna elkostnader	3 198	3 052
Upplupna värmekostnader	37 034	37 129
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 245
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 428	107 662
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 535	168 587

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 240 000	24 240 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under räkenskapsåret har föreningen haft advokatkostnader till följd av en rättslig tvist. Förhandlingarna har landat i en förlikning som trädde i kraft i januari 2025. I januari utbetalades en ersättning om 1 950 000 kr



Styrelsens underskrifter

Vagnhärad, datum enligt digital signering

Jimmy Selkälä

Jimmy Lakanen

Marius Jovaisa

Eva Holmström

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering.

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Blåsippan
Org. Nr. 769629-4458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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.

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgifter ska täcka löpande verksamhet och amortering. Detta uppfylls inte 2024 vilket föranleder anmärkning.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544922560

Dokument

2412 RB BoKlok Blåsippan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-23 12:01:25 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-04-23 12:01:57 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-04-23 12:01:57 CEST (+0200)

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



Verification

Transaction 09222115557543342729

Document

BoKlok Blåsippan Årsredovisning 2024-12-31

Main document

20 pages

Initiated on 2025-04-03 13:47:16 CEST (+0200) by

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-04-23 12:02:22 CEST (+0200)

Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

Signatories

Jimmy Selkälä (JS)

Identified by Swedish BankID as "JIMMY TAPIO SELKÄLÄ"

jimmy.selkala@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JIMMY TAPIO SELKÄLÄ"

Signed 2025-04-03 17:41:00 CEST (+0200)

Jimmy Lakanen (JL)

Identified by Swedish BankID as "Jimmy Juhani Lakanen"

jimmy.lakanen@live.com



The name returned by Swedish BankID was "Jimmy Juhani Lakanen"

Signed 2025-04-14 15:29:53 CEST (+0200)

Eva Holmström (EH)

Identified by Swedish BankID as "Eva Margaretha Holmström"

eva.m.holmstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Margaretha Holmström"

Signed 2025-04-03 13:49:04 CEST (+0200)

Marius Jovaisa (MJ1)

Identified by Swedish BankID as "MARIUS JOVAISA"

marius.jovaisa@hygienbygg.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIUS JOVAISA"

Signed 2025-04-14 19:05:58 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543342729

Maria Johansson (MJ2)

Identified by Swedish BankID as "Maria Eva-Lotta Johansson"

maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"

Signed 2025-04-23 12:02:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Boklok Blåsippan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Boklok Blåsippan
i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

