

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet
769636-3410



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hässjan 1 i Vänersborgs kommun består av tre st flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter. Fastigheten innehas med äganderätt och är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 294 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår.
Föreningens fastighet är byggd 2018-2020. Värdeår 2019.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt 8§ i föreningens stadgar göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2024 som sträcker sig till och med 2052. Avsättning till fond för yttre underhålls görs enligt upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Larsson	Ledamot	Ordförande
Lena Andersson	Ledamot	
Andreas Andersson	Ledamot	
Dag Ekström	Suppleant	
Erkan Savas	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 2997 kr exklusive sociala avgifter.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-24.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Nordvästra Götaland	Fastighetsskötsel, lokalvård
Vattenfall	El och värme
Vänersborgs kommun	Renhållning och V/A
Com Hem	Kabel-TV

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen till BRF BoKlok Orangeriet lämnar för verksamhetsåret 2024 följande förvaltningsberättelse.

Under året har styrelsen haft totalt tio sammanträden samt ett antal informella träffar. Medlemmar har löpande fått information om diskussioner, förslag och beslut via medlemsutskick, Facebook och i "Our Living Appen".

Två lägenheter har sålts under 2024.

Styrelsen har bland annat genomfört årlig brandsyn samt okulär besiktning av fastigheterna vilket resulterade i några felanmälningar. Alla återstående felanmälningar hanterades vid 5-årsbesiktningen som genomfördes i slutet av året. Korrigeringar i enlighet med besiktningsprotokoll har genomförts i början av 2025. I stort är föreningen nöjd med resultaten.

Föreningen har enligt budget 2024 haft kraftigt ökade kostnader för räntor. Av föreningens lån ligger sedan halvårsskiftet 2/3 av mot rörlig ränta. Den sista tredjedelen av våra bundna lån löper ut den sista maj 2025.

För att kompensera föreningens ökade kostnader höjdes avgifterna med 10 % den första januari 2024. Läget inför 2025 bedömdes stabilare och avgiftshöjningen den första januari 2025 beslutades till 3 %. Framtida avgiftshöjningar kommer att återspegla föreningens kostnadsutveckling.

I januari 2024 fick vi en vattenskada i hus C som gick under nybyggnadsgaranti och orsakade föreningen en del arbeten men ingen ekonomisk skada.

Föreningen har under året sökt, fått beviljat och åtgärdat altaner i enlighet med nu gällande bygglov inklusive återställande av gräs och häck framför altaner. Kostnader för bygglov, korrigeringar och återställande har uppgått till ca. 400'.

Föreningen har en fastställd underhållsplan sedan november 2023. För 2025 planeras ommålning av vissa utsatta ytor och underhållsplanen kommer under våren att uppdateras i enlighet med erhållna offerter.

I styrelsens regi har under verksamhetsåret genomfört städdag och glöggkväll.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 700 Tkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%, genomsnittlig årsavgift är ca. 853 kr per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 3%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 038	1 870	1 715	1 704
Resultat efter finansiella poster	-784	-515	-190	-298
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	846	774	705	704
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,6	84,7	88,1	89,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 582	12 665	12 748	12 831
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 582	12 665	12 748	12 831
Räntekänslighet (%)	14,9	16,4	18,1	18,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	98	227	209
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	199	174	213
Balansomslutning	75 396	76 335	76 999	77 352
Soliditet (%)	61,2	61,5	61,6	61,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 925 000	206 460	-708 070	-515 490	46 907 900
Disposition av föregående års resultat:			-515 490	515 490	0
Reservering till yttre fond		68 820	-68 820		0
Årets resultat				-783 946	-783 946
Belopp vid årets utgång	47 925 000	275 280	-1 292 380	-783 946	46 123 954

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 292 381
Årets resultat	-783 946
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 076 327

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll	313 400
I ny räkning överföres	-2 389 727
Att balansera i ny räkning	-2 076 327

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 037 926	1 870 404
Övriga rörelseintäkter	3	229 037	226 677
Summa rörelseintäkter		2 266 963	2 097 081
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 260 212	-878 966
Övriga externa kostnader	5	-108 809	-97 279
Personalkostnader och arvoden	6	-2 997	-2 987
Avskrivningar	7, 8	-710 853	-710 853
Summa rörelsekostnader		-2 082 871	-1 690 085
Rörelseresultat		184 092	406 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 509	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 547	-922 952
Summa finansiella poster		-968 038	-922 486
Resultat efter finansiella poster		-783 946	-515 490
Årets resultat		-783 946	-515 490

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	74 266 086	74 952 916
Byggnadsinventarier	8	24 020	48 044
Summa materiella anläggningstillgångar		74 290 106	75 000 960
Summa anläggningstillgångar		74 290 106	75 000 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 884	262
Övriga fordringar		152 298	40 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 641	47 267
Summa kortfristiga fordringar		277 823	87 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		828 162	1 246 412
Summa kassa och bank		828 162	1 246 412
Summa omsättningstillgångar		1 105 985	1 334 047
SUMMA TILLGÅNGAR		75 396 091	76 335 007

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		47 925 000	47 925 000
Fond för yttre underhåll		275 280	206 460
Summa bundet eget kapital		48 200 280	48 131 460

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 292 381	-708 070
Årets resultat		-783 946	-515 490
Summa fritt eget kapital		-2 076 327	-1 223 560

Summa eget kapital

46 123 953 **46 907 900**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	19 114 704	9 621 356
Summa långfristiga skulder		19 114 704	9 621 356

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	10	9 748 364	19 432 224
Leverantörsskulder		77 109	32 504
Övriga kortfristiga skulder		502	1 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 459	339 501
Summa kortfristiga skulder		10 157 434	19 805 751

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 396 091 **76 335 007**

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-783 946	-515 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		710 853	710 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-73 093	195 363
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-190 188	-12 106
Förändring av leverantörsskulder		44 605	-33 080
Förändring av kortfristiga skulder		-9 061	75 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-227 737	225 369
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-190 512	-190 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-190 512	-190 512
Årets kassaflöde		-418 249	34 857
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 246 412	1 211 555
Likvida medel vid årets slut		828 163	1 246 412

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år. Avskrivning på markanläggning görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Byggnadsinventarier skrivs av på 5 år.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 941 346	1 776 662
Hyror parkeringsplatser	96 580	93 742
Summa	2 037 926	1 870 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elintäkter	124 337	142 438
Försäljning solcellsel	1 246	4 124
Varmvattenintäkt	52 790	30 419
Övriga intäkter	50 664	49 696
Summa	229 037	226 677

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	124 895	115 176
Filter, ventilation och OVK	11 795	14 370
Reparation och underhåll	393 360	29 875
Löpande underhåll hiss	35 638	8 970
El och värme	319 550	361 757
Vatten och avlopp	111 298	95 613
Renhållning och sophämtning	21 897	36 782
Snöröjning och halkbekämpning	26 780	50 047
Fastighetsförsäkring	47 467	42 344
Trädgård och växter	40 937	2 980
Kabel-tv & bredband	93 564	90 390
Övriga kostnader	33 030	30 662
Summa	1 260 211	878 966

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	21 875	19 875
Förvaltningskostnader	54 616	51 285
Övrig administration	32 318	26 119
Summa	108 809	97 279

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	2 997	2 987
Summa	2 997	2 987

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	77 643 000	77 643 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 643 000	77 643 000
Ingående avskrivningar	-2 690 084	-2 003 254
Årets avskrivningar	-686 830	-686 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 376 914	-2 690 084
Utgående redovisat värde	74 266 086	74 952 916
Taxeringsvärde Hässjan 1		
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
Summa	66 000 000	66 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	65 306 086	65 992 916
Bokfört värde mark	8 960 000	8 960 000
Summa	74 266 086	74 952 916

Not 8 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	120 113	120 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 113	120 113
Ingående avskrivningar	-72 069	-48 046
Årets avskrivningar	-24 023	-24 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 092	-72 069
Utgående redovisat värde	24 021	48 044

Byggnadsinventarier avser installation elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	1,47	2025-06-02	63 504	9 621 356
Danske Bank	3,29	Rörligt	63 504	9 620 356
Danske Bank	3,29	Rörligt	63 504	9 621 356
			190 512	28 863 068
Kortfristig del av långfristig skuld				-9 748 364
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				19 114 704

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 190 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 27 913 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 818 000	29 818 000
Summa	29 818 000	29 818 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under en längre tid har vi krävt betalning avgifter från en lägenhet i föreningen. Den lägenheten såldes exekutivt i februari och skulder till föreningen har reglerats i den utsträckning vi kommer att kompenseras.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Vänersborg

Peter Larsson
Ordförande

Lena Andersson
Ledamot

Andreas Andersson
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2025



Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet
för 20240101-20241231.pdf

(733655 byte)
SHA-512: ec9758c1608499869acc04c4ae786e6173aac
1c6fec2bbf431f5185d26c5e8e607670138f4ba01ee57d
5b980ab32c33f442ad7f3a1ab39817fc4a595ed5cda85

Underskrifter

2025-04-10 19:34:46 (CET)



Andreas Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 06:40:57 (CET)



Lena Anette Marianne Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 18:04:21 (CET)



Rolf Peter Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 19:49:05 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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

SHA-512:
75a0b9787eb25025cd95dc456992d03dc0f2fc508e8c08812f0bed4f3493a3485245762b3869fca528e57e8153fd22351816b35c9168ad8730ae7df2af2001c
b



Om detta kvitto

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet

Org.nr 769636-3410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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

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

Revisorns ansvar

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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion c0e96a8f-f70b-4f2e-bd4f-c4349d183b2b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse för 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-10 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-10**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-04-10

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.