



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Råby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRO-RÅBY 3:137	2003	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 632 kvm. Byggnadernas totalyta är 2632 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Eriksson	Ordförande
Asnate Maddalo	Styrelseledamot
Eskil Åström	Styrelseledamot
Nikolett Hezer-Varga	Styrelseledamot
Tomi Hämäläinen	Styrelseledamot
Gunnel Christin Holmgren	Suppleant
Jonas Jardfelt	Suppleant
Miriam Kenic	Suppleant

Valberedning

Carolina Svensson Huldt, Nikolett Hezer-Varga

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamötena

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Målning fasad
Staket, Oljning påbörjad, del 1

Planerade underhåll

2025 ● OVK och eventuell reparation av takfläkt
Staket, reparation, oljning, del2
Vattenutkast, stuprör och reparation av läckande stuprännor
Räcken , balkonger och trappor
Parkeringslinjer, målning
Soppantering

Avtal med leverantörer

Service och underhåll av värmepump Litzlena Rör, Enköping
OVK BM control, Enköping

Övrig verksamhetsinformation

Tomi Hämäläinen har i januari 2025 meddelat att han avgår ifrån sitt styrelseuppdrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 358 277	2 244 332	2 238 608	2 052 907
Resultat efter fin. poster	-1 344 544	37 808	-414 937	-90 695
Soliditet (%)	48	49	49	49
Yttre fond	1 822 744	1 743 784	1 752 298	1 721 338
Taxeringsvärde	49 310 000	49 310 000	49 310 000	39 425 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	842	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	95,14	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 290	8 384	8 479	8 579
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 290	8 384	8 479	8 579
Sparande per kvm totalyta, kr	2	207	71	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	256	201	141	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	52	46	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	335	253	187	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	1,95	-	-
Räntekänslighet (%)	9,36	9,96	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har utfört kostsamt underhåll under året, trots att det blev mycket förmånligt i förhållande till prognosen i underhållsplanen. Vi har målat om fasader som den största orsaken till det negativa resultatet. likviditeten är dock fortfarande acceptabel med lite drygt ett års utgifter i kassabehållning. Vi höjde avgiften 5% för ett år sedan och bör troligen höja igen, kanske 2026. Fler utgifter är att vänta, installation av elbilsaddare m.m.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 810 000	-	-	19 810 000
Fond, yttre underhåll	1 743 784	-	78 960	1 822 744
Balanserat resultat	533 613	37 808	-78 960	492 461
Årets resultat	37 808	-37 808	-1 344 544	-1 344 544
Eget kapital	22 125 205	0	-1 344 544	20 780 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	571 421
Årets resultat	-1 344 544
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 960
Totalt	-852 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	820 953
Balanseras i ny räkning	-31 130

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 358 277	2 244 332
Övriga rörelseintäkter	3	14 264	84 004
Summa rörelseintäkter		2 372 541	2 328 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 277 157	-1 133 263
Övriga externa kostnader	9	-167 516	-163 427
Personalkostnader	10	-74 906	-73 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 384	-507 384
Summa rörelsekostnader		-3 026 963	-1 877 889
RÖRELSERESULTAT		-654 422	450 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 310	19 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-710 432	-431 738
Summa finansiella poster		-690 122	-412 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 344 544	37 808
ÅRETS RESULTAT		-1 344 544	37 808

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 117 875	40 625 259
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 117 875	40 625 259
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 117 875	40 625 259
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 424	8 566
Övriga fordringar	14	3 043 117	4 088 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 999	0
Summa kortfristiga fordringar		3 144 540	4 096 835
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 110	15 567
Summa kassa och bank		9 110	15 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 153 650	4 112 403
SUMMA TILLGÅNGAR		43 271 526	44 737 662

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 810 000	19 810 000
Fond för yttre underhåll		1 822 744	1 743 784
Summa bundet eget kapital		21 632 744	21 553 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		492 461	533 613
Årets resultat		-1 344 544	37 808
Summa fritt eget kapital		-852 083	571 421
SUMMA EGET KAPITAL		20 780 661	22 125 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 491 241	12 258 503
Summa långfristiga skulder		14 491 241	12 258 503
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 327 217	9 809 223
Leverantörsskulder		121 258	99 147
Skatteskulder		135 198	130 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	415 951	315 048
Summa kortfristiga skulder		7 999 624	10 353 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 271 526	44 737 662

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-654 422	450 447
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	507 384	507 384
	-147 038	957 831
Erhållen ränta	20 310	19 099
Erlagd ränta	-685 683	-413 672
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-812 411	563 258
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 807	-44 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 927	-499 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-805 291	19 748
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-249 268	-249 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 268	-249 268
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 054 559	-229 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 027 376	4 256 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 972 816	4 027 376

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 330 160	2 215 081
Hysesintäkter p-plats	18 720	25 320
Påminnelseavgift	780	780
Dröjsmålsränta	81	0
Pantsättningsavgift	2 865	525
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	2 805	0
Summa	2 358 277	2 244 332

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	0
Övriga intäkter	14 267	84 004
Summa	14 264	84 004

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	4 235
Larm och bevakning	0	10 930
Städning utöver avtal	0	8 000
Gårdkostnader	537	5 214
Snöröjning/sandning	91 188	48 408
Serviceavtal	370	261
Fordon	51 612	0
Förbrukningsmaterial	99 405	10 078
Summa	243 111	87 126

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	1 700	4 626
VVS	0	5 705
Värmeanläggning/undercentral	55 015	0
Tak	939	0
Summa	57 654	10 331

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	820 953	0
Summa	820 953	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	674 893	530 148
Vatten	205 909	136 254
Sophämtning/renhållning	70 525	74 645
Summa	951 327	741 047

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	5 953	68 687
Bredband	129 699	159 334
Fastighetsskatt	68 460	66 738
Summa	204 112	294 759

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 108	0
Tele- och datakommunikation	4 100	2 238
Juridiska åtgärder	0	32 572
Inkassokostnader	3 013	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	22 500
Styrelseomkostnader	9 800	0
Fritids och trivselkostnader	3 520	0
Föreningskostnader	11 686	11 189
Förvaltningsarvode enl avtal	75 277	73 757
Överlåtelsekostnad	8 023	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	473
Korttidsinventarier	7 495	0
Administration	9 195	13 862
Konsultkostnader	6 875	4 998
Summa	167 516	163 427

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 001	52 848
Löner till kollektivanst	7 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	17 905	16 966
Summa	74 906	73 814

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	710 432	431 738
Summa	710 432	431 738

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 922 138	48 922 138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 922 138	48 922 138
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 296 879	-7 789 495
Årets avskrivning	-507 384	-507 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 804 263	-8 296 879
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 117 875	40 625 259
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 900 000</i>	<i>5 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 600 000	38 600 000
Taxeringsvärde mark	10 710 000	10 710 000
Summa	49 310 000	49 310 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 430	266 430
Utgående anskaffningsvärde	266 430	266 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-266 430	-266 430
Utgående avskrivning	-266 430	-266 430
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	79 411	76 461
Transaktionskonto	1 893 406	2 943 635
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 043 117	4 088 269

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 522	0
Förutbet försäkr premier	65 477	0
Summa	70 999	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	4,13 %	3 181 489	3 217 541
Handelsbanken	2025-06-01	3,19 %	5 033 426	5 090 302
Handelsbanken	2025-01-30	1,37 %	2 197 739	2 220 339
Handelsbanken	2026-07-30	4,35 %	5 027 338	5 087 338
Handelsbanken	2027-06-01	4,16 %	6 378 466	6 452 206
Summa			21 818 458	22 067 726
Varav kortfristig del			7 327 217	9 809 223

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 940 818 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	253	0
Uppl kostn el	75 901	0
Uppl kostn räntor	78 347	53 598
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	195 740	195 740
Summa	415 951	315 048

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

26 690 000

2023-12-31

26 690 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Upplands-Bro

Asnate Maddalo
Styrelseledamot

Eskil Åström
Styrelseledamot

Lars Eriksson
Ordförande

Nikolett Hezer-Varga
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 21:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 10:23

DOCUMENT ID:

Sk7HiqPd-xx

ENVELOPE ID:

HyeBs9wubgg-Sk7HiqPd-xx

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Råby, 769608-3331 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

353df7f3417d92ac4adcee40a566389d80031fbc8a98d3
091fec736f73bd66fff0c8b3851f9e982faa65b50cbcc8b6
41e817b8a76ef93472cae125206220f645

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ERIKSSON lars.eriksson@su.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 12:53 19.05.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.149
2. Nikolett Hezer-Varga hezernikolett@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 17:38 20.05.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.49.15
3. ASNATE MADDALO asnate.maddalo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:42 21.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.242.68
4. ESKIL ÅSTRÖM likse98@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:56 21.05.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.181.196
5. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 21:57 21.05.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Råby, org. nr 769608-3331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Råby för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 21:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2025 10:23

DOCUMENT ID:

B1BBS9DdWel

ENVELOPE ID:

Bk-So5wubel-B1BBS9DdWel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Boklok Råby 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

0fb7a8ab05dcc3f75429023f2c661d3bcfa10a9b9f50176
c87ca44683a2d6c9c8c8c7ffa9270623b71da6fd730581
58047a37f953b78021e5466bcd6a80a7eb8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	Signed	21.05.2025 21:57	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	21.05.2025 19:43	Low	IP: 213.64.144.157

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed