

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf BoKlok Rinken i Östersund
Org nr: 769636-0275



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Rinken i
Östersund 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 2018-02-28. Överlämningsstämma från byggande styrelse hölls 2019-11-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-06.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. Högre kostnader för löpande drift och räntor.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för el, uppvärmning och vatten p.g.a ökade taxor samt snöröjning p.g.a. en snörik vinter.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta lån har förändrats från 505% till 203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 932 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 244 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigyn 2 i Östersunds kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Krondikesvägen 94 A-F och Travarvägen 2 A-E i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen och hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	11
3 rum och kök	12
4 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	15
Förråd	12
Carport	26

Total tomtarea	7 063 m ²
Total bostadsarea	2 822 m ²
Total lokalarea	35 m ²

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 38 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	63 216
Markytor	10 198

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Nilsson	Ordförande	2026
Peter Söderlund	Sekreterare	2025
Lars Ericsson	Vice ordförande	2026
Jan Moberg	Ledamot	2025
Thomas Hansson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Telin	Suppleant	2026
Lise-Lott Humble	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Westberg Hellström & Hjelm Revision AB	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

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

Under året har föreningen byggt 26 stycken helt nya carportar till en kostnad av 1 985 tusen kronor. Femårsbesiktningen genomfördes i juni och därmed är garantitiden slut och föreningen står på egna ben.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 437	2 285	2 183	2 156	2 114
Rörelsens intäkter	2 428	2 503	2 225	2 156	2 115
Resultat efter finansiella poster*	-688	-298	-116	-196	-68
Årets resultat	-688	-298	-116	-196	-68
Resultat exkl avskrivningar	244	588	757	677	795
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	159	503	627	547	668
Balansomslutning	101 013	101 394	101 691	101 953	102 298
Årets kassaflöde	-1 477	85	586	526	389
Soliditet %*	67	67	67	67	67
Likviditet %	6	10	18	13	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	84	90	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	798	747	711	701	687
Driftkostnader kr/kvm	364	324	262	297	249
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	338	304	251	264	233
Energikostnad kr/kvm*	152	139	129	125	107
Underhållsfond kr/kvm	134	130	120	85	73
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	30	46	45	44
Sparande kr/kvm*	111	225	276	270	295
Ränta kr/kvm	293	255	153	137	138
Skuldsättning kr/kvm*	11 705	11 573	11 617	11 673	11 732
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 850	11 716	11 761	11 818	11 877
Räntekänslighet %*	14,8	15,7	16,5	16,9	17,3

* obligatoriska nyckeltal

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 760 000	372 139	-932 071	-297 540
Disposition enl. årsstämmobeslut			-297 540	297 540
Reservering underhållsfond		84 660	-84 660	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 418	73 418	
Årets resultat				-687 980
Vid årets slut	68 760 000	383 381	-1 240 853	-687 980

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 229 615
Årets resultat	-687 980
Årets fondreservering	-84 660
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 418
Summa	-1 928 837

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 928 837

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	2 436 679	2 284 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-9 154	218 240
Summa rörelseintäkter		2 427 525	2 502 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 039 570	-924 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 895	-242 580
Personalkostnader		-76 185	-56 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-931 534	-885 219
Summa rörelsekostnader		-2 308 184	-2 108 609
Rörelseresultat		119 341	394 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 975	36 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 295	-728 642
Summa finansiella poster		-807 320	-691 859
Resultat efter finansiella poster		-687 980	-297 540
Årets resultat		-687 980	-297 540

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	100 289 844	99 169 939
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	61 346
Summa materiella anläggningstillgångar		100 289 844	99 231 285
Summa anläggningstillgångar		100 289 844	99 231 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		43	300
Övriga fordringar		764	726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	101 237	63 456
Summa kortfristiga fordringar		102 044	64 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		621 188	2 098 534
Summa kassa och bank		621 188	2 098 534
Summa omsättningstillgångar		723 232	2 163 015
Summa tillgångar		101 013 076	101 394 301

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	68 760 000	68 760 000	
Fond för yttre underhåll	383 385	372 139	
Summa bundet eget kapital	69 143 385	69 132 139	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 240 857	-932 071	
Årets resultat	-687 980	-297 540	
Summa fritt eget kapital	-1 928 837	-1 229 611	
Summa eget kapital	67 214 548	67 902 528	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	22 405 054	10 947 866
Summa långfristiga skulder		22 405 054	10 947 866
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	11 036 887	22 115 881
Leverantörsskulder		29 776	0
Övriga skulder		5 364	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	321 447	428 026
Summa kortfristiga skulder		11 393 474	22 543 907
Summa eget kapital och skulder		101 013 076	101 394 301

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	119 341	394 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	931 534	885 219
	1 050 875	1 279 537
Erhållen ränta	30 975	36 783
Erlagd ränta	-838 295	-598 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 555	718 042
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-37 562	43 297
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-71 439	-3 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 554	757 866
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 990 093	-485 000
Investeringar i pågående byggnation	0	-61 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 990 093	-546 346
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-121 806	-135 861
Upptagna lån	500 000	9 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	378 194	-126 491
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 477 346	85 028
Likvida medel vid årets början	2 098 534	2 013 506
Likvida medel vid årets slut	621 188	2 098 534

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.

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	100
Asfaltering	Linjär	20
Elbilsladdning	Linjär	20
Carport	Linjär	20

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	2 233 332	2 106 888
Hyror, lokaler	39 600	39 600
Hyror, p-platser	151 642	144 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 842	-12 560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 821	-3 900
Elavgifter	21 400	0
Övriga ersättningar	14 375	10 661
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-1
Summa nettoomsättning	2 436 679	2 284 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	-13 149	218 000
Övriga rörelseintäkter	3 995	240
Summa övriga rörelseintäkter	-9 154	218 240

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-73 414	-54 664
Reparationer	-37 590	-27 659
Försäkringspremier	-42 572	-40 063
Kabel- och digital-TV	-113 027	-109 506
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 469	0
Serviceavtal	-39 403	-24 720
Obligatoriska besiktningar	-18 894	-39 500
Snö- och halkbekämpning	-130 226	-93 009
Förbrukningsinventarier	-18 382	-37 989
Vatten	-146 422	-107 895
Fastighetsel	-78 949	-97 019
Uppvärmning	-208 639	-191 025
Sophantering och återvinning	-88 351	-84 502
Fastighetsskötsel rörlig debitering, jour	-27 232	-16 895
Summa driftskostnader	-1 039 570	-924 445

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-222 845	-204 810
IT-kostnader	-13 571	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 882	-5 418
Kreditupplysningar	-170	-41
Telefon och porto	0	-5 866
Konsultarvoden	0	-3 450
Bankkostnader	-3 053	-2 996
Summa övriga externa kostnader	-260 895	-242 580

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 138 567	86 138 567
Mark	16 309 433	16 309 433
Markanläggning	719 157	234 157
	103 167 157	102 682 157
Årets anskaffningar		
Markanläggning	2 051 439	485 000
	2 051 439	485 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 218 596	103 167 157

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 948 018	-3 086 632
Markanläggningar	-49 200	-25 367
	3 997 218	-3 111 999
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-861 386	-861 386
Årets avskrivning markanläggningar	-70 148	-23 833
	-931 534	-885 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 928 752	-3 997 217
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 289 845	99 169 939

Varav

Byggnader	81 329 164	82 190 549
Mark	16 309 433	16 309 433
Markanläggningar	2 651 248	669 957

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 652	16 898
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 718	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	193	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 674	46 558
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 237	63 456

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 441 941	33 063 747
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−93 696	−93 696
Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår	−11 111 816	−22 022 185
Långfristig skuld vid årets slut	22 330 125	10 947 866

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-01-02	11 055 600,00	0,00	18 740,00	11 036 860,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2026-06-30	11 004 082,00	0,00	56 216,00	10 947 866,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-09-30	11 004 065,00	500 000,00	4 685,00	11 457 215,00
Summa			33 063 747,00	500 000,00	79 641,00	33 441 941,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 036 860 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	117 977	139 813
Upplupna driftkostnader	26 500	12 682
Upplupna elkostnader	7 724	26 106
Upplupna värmekostnader	24 816	48 632
Upplupna kostnader för renhållning	3 249	3 528
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 182	197 266
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 447	428 026

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 729 000	33 729 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Östersund 29/4-2025
Ort och datum

Hugo Nilsson
Hugo Nilsson

Peter Söderlund
Peter Söderlund

Lars Ericsson
Lars Ericsson

Thomas Hansson
Thomas Hansson

Jan Moberg
Jan Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-29

Emil Westberg
Emil Westberg
Auktoriserad revisor
Hellström & Hjelm Revision AB

Brf BoKlok Rinken i Östersund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf BoKlok Rinken i Östersund 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Rinken i Östersund

Org.nr 769636-0275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Rinken i Östersund 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 BRF BoKlok Rinken i Östersund 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.

Östersund den 29 april 2025

Hellström & Hjelm Revision AB



 Emil Westberg
 Auktoriserad revisor