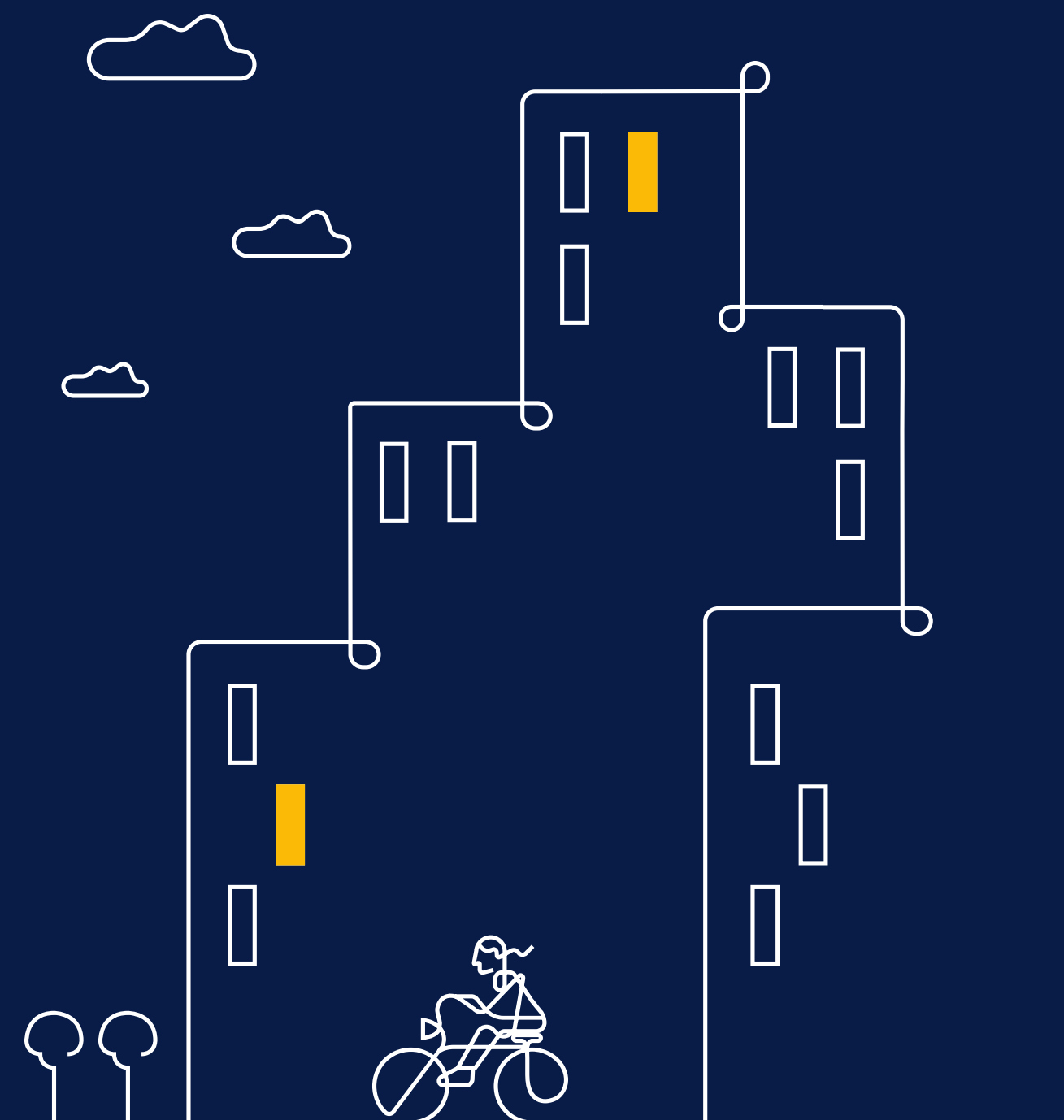




Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Dalen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dagliljan 2	2022	Södertälje Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 4 860 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 009 kvm.

- 1 rum och kök 8 st
- 2 rum och kök 32 st
- 3 rum och kök 16 st
- 4 rum och kök 20 st

Styrelsens sammansättning

Roberth Magnusson	Ordförande
Anna-Karin Lundgren	Styrelseledamot
Lars Johansen	Styrelseledamot
Maria Grundström	Styrelseledamot
Roland Magnusson	Styrelseledamot
Marcus Nilsson	Suppleant
Olivia Jene	Suppleant

Valberedning

Robert Magnusson
Lars Johansen

Firmateckning

Tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Peter Erlandsson Auktoriserad revisor Cederblads revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-22. Överlämning av byggande styrelse till boendestyrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2025 ● Årligt filterbyte enligt underhållsplan
● Besiktning av hissar

Avtal med leverantörer

Fastighetslån	Danske Bank
Fjärrvärme	Telge Nät
Elnät	Telge Nät
El	Energiförsäljning AB
TV Bredband	Telenor
Fastighetsförsäkring	Genom Leif Bolander & CO AB hos Folksam

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har sedan överlämning från byggande styrelse ägnat merparten av styrelsearbetet att utreda vilka tjänster, avtal och leverantörer som är aktuella. Detta har rört väsentliga avtal för drift, värme, vatten, renhållning/återvinning, parkeringsavtal m.fl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har uppmärksammat felaktiga fakturor för fjärrvärme under 2023 - 2024. Föreningen överfakturerades vilket nu har korrigerats.

Övriga uppgifter

Avtal för renhållning är överfört till föreningen sedan 19 november 2024.

Arbetet med att överföra avtalet för vatten från byggherren till föreningen pågår.

Avtal om parkeringsövervakning har ingåtts med Parkeringsservice Svenska AB under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 50 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 294 047	-	-
Resultat efter fin. poster	-244 408	-	-
Soliditet (%)	73	20	-
Yttre fond	37 592	-	-
Taxeringsvärde	107 400 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	469	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 715	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 859	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	156	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17*	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	28*	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	1*	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	45*	-	-
Räntekänslighet (%)	29,37	-	-

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 el och vatten som tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.* Energikostnaden för el, värme och vatten är missvisande pga avräkning med entreprenör under 2024.

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

Föreningens kostnader och avskrivningar överstiger dess intäkter, vilket har resulterat i ett negativt resultat. En bidragande orsak är att samtliga parkeringsplatser ännu inte är uthyrda, då föreningen har osålda lägenheter. Dessutom har avgifterna för fjärrvärme ökat mellan räkenskapsåren 2023–2024, utan att några avgiftshöjningar har genomförts för att kompensera de ökade utgifterna. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi, bland annat genom att arbeta för en högre uthyrningsgrad av parkeringsplatser. En omläggning av ett av föreningens lån förväntas dessutom leda till en lägre räntekostnad till följd av sänkta marknadsräntor. Om dessa åtgärder inte visar sig vara tillräckliga kan styrelsen behöva tidigarelägga en höjning av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	52 988 500	-	80 267 500	133 256 000
Upplåtelseavgifter	0	-	33 314 000	33 314 000
Fond, yttre underhåll	0	-	37 592	37 592
Reservfond	0	-	1 084 310	1 084 310
Balanserat resultat	0	-	-	0
Årets resultat	0	-	-244 408	-244 408
Eget kapital	52 988 500	0	114 458 994	167 447 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-244 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-244 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-244 408

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	2 294 047	0
Summa rörelseintäkter		2 294 047	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-457 634	0
Övriga externa kostnader	7	-106 472	0
Personalkostnader	8	-30 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 773	0
Summa rörelsekostnader		-1 598 879	0
RÖRELSERESULTAT		695 168	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-939 576	0
Summa finansiella poster		-939 576	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 408	0
ÅRETS RESULTAT		-244 408	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	227 658 227	56 415 805
Pågående projekt	10	0	150 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		227 658 227	206 415 805
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 658 227	206 415 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136 787	73 528
Övriga fordringar	12	483 166	55 910 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	198 872	0
Summa kortfristiga fordringar		818 825	55 984 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 869 305	341 538
Summa kassa och bank		1 869 305	341 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 688 131	56 325 975
SUMMA TILLGÅNGAR		230 346 358	262 741 780

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 570 000	52 988 500
Fond för yttre underhåll		37 592	0
Reservfond		1 084 310	0
Summa bundet eget kapital		167 691 902	52 988 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-244 408	0
Summa fritt eget kapital		-244 408	0
SUMMA EGET KAPITAL		167 447 494	52 988 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	40 885 740	0
Summa långfristiga skulder		40 885 740	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14, 16	20 908 234	209 640 399
Leverantörsskulder		155 953	0
Skatteskulder		1 367	0
Övriga kortfristiga skulder		505 100	4 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	442 469	108 476
Summa kortfristiga skulder		22 013 123	209 753 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 346 358	262 741 780

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	695 168	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 004 773	0
Extraordinära intäkter	1 554 353	0
Extraordinära kostnader	-470 043	0
	2 784 251	0
Erlagd ränta	-932 889	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 851 362	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 165 611	-54 188 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	985 321	-1 033 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 002 295	-55 221 556
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 247 195	-62 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 247 195	-62 500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	113 619 092	52 338 500
Upptagna lån	62 143 000	65 724 594
Amortering av lån	-349 026	0
Förändring av checkräkningskredit	-209 640 399	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 227 333	118 063 094
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 527 767	341 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	341 538	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 869 305	341 538

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boklok Dalen 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.

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 el, kabel-tv, vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av varmvatten och el, samt fast lägenhetsavgift för vatten, el och TV/bredband. Intäkterna definieras som årsavgift.

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 %
---------	-----

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 senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Årets avsättning är lämnad av Boklok Housing i avräkningen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 924 825	0
Hysesintäkter p-plats	57 072	0
Intäkter kabel-TV	85 779	0
Varmvatten	17 341	0
Varmvatten, moms	35 983	0
Vattenintäkt, fasta	20 795	0
El	62 150	0
El, moms	55 258	0
Elintäkter fasta	20 795	0
Elintäkter laddstolpe moms	11 991	0
Intäkter solel, moms	1 103	0
Andrahandsuthyrning	956	0
Summa	2 294 047	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 059	0
Städning enligt avtal	35 519	0
Snöröjning/sandning	14 670	0
Serviceavtal	22 391	0
Summa	93 639	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Hissar	4 407	0
Summa	4 407	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	81 614	0
Uppvärmning	134 317	0
Vatten	-3 130	0
Sophämtning/renhållning	35 516	0
Summa	248 317	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 111	0
Kabel-TV	50 160	0
Summa	111 271	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	6 248	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 768	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 544	0
Administration	19 436	0
Summa	106 472	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	22 500	0
Arbetsgivaravgifter	7 500	0
Summa	30 000	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	939 210	0
Dröjsmålsränta	366	0
Summa	939 576	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående pågående nyanläggning	206 415 805	143 915 805
Årets inköp	172 247 195	62 500 000
ackumulerat anskaffningsvärde	228 663 000	206 415 805
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 004 773	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 004 773	0
Utgående restvärde enligt plan	227 658 227	56 415 805
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 415 805</i>	<i>56 415 805</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 000 000	0
Taxeringsvärde mark	14 400 000	0
Summa	107 400 000	0

NOT 11, BYGGNADSKREDITIV

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	209 640 398	145 062 092
Vid årets slut	0	209 640 398

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning	0	2 922 409
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	429 169	0
Övriga kortfristiga fordringar	53 998	52 988 500
Summa	483 166	55 910 909

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	51 227	0
Förutbet försäkr premier	71 812	0
Förutbet bredband	75 833	0
Summa	198 872	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2027-06-30	3,79 %	20 597 986	0
Danske Bank	2025-06-30	4,03 %	20 597 994	0
Danske Bank	2026-06-30	3,87 %	20 597 994	0
Summa			61 793 974	0
Varav kortfristig del			20 908 234	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 467 174 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	32 060	0
Uppl kostnad Värme	49 577	0
Uppl kostn räntor	6 687	0
Uppl kostnad arvoden	22 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 500	0
Förutbet hyror/avgifter	304 145	108 476
Övriga uppl kostn och förutb int	20 000	0
Summa	442 469	108 476

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 143 000	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	62 143 000	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

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

Södertälje

Anna-Karin Lundgren
Styrelseledamot

Lars Johansen
Styrelseledamot

Maria Grundström
Styrelseledamot

Roberth Magnusson
Ordförande

Roland Magnusson
Styrelseledamot

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

Cederblads revisionsbyrå AB
Peter Erlandsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 07:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 13:16

DOCUMENT ID:

Bk-GhOmSRJe

ENVELOPE ID:

BkG2uXB01g-Bk-GhOmSRJe

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Dalen, 769640-0444 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA-KARIN BIRGITTA LUNDGREN annapanna67@icloud.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:32 10.04.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.75.50
2. MARIA GRUNDSTRÖM maria.j.grundstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:35 10.04.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.75.11
3. Bo Roberth Magnusson robban.69@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 12:22 11.04.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.127.229.26
4. Roland Magnusson prio-1@telia.com	Signed Authenticated	11.04.2025 18:30 11.04.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.74.140
5. LARS JOHANSEN larsjohansen0620@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 14:13 12.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.75.200
6. Lars Peter Erlandsson peter.erlandsson@cederblads.se	Signed Authenticated	14.04.2025 07:53 14.04.2025 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Dalen, org.nr 769640-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Dalen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2024 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 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 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 Dalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Malmö den dag som framgår av vår digitala underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 13:16

DOCUMENT ID:

ryXfndQHAKl

ENVELOPE ID:

H1xfhumS01e-ryXfndQHAKl

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Brf BoKlok Dalen.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Peter Erlandsson	 Signed	14.04.2025 07:51	eID	Swedish BankID
peter.erlandsson@cederblads.se	Authenticated	14.04.2025 07:47	Low	IP: 4.223.97.90

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed