

Årsredovisning 2024

Brf BoKlok Ekedalen

769635-3668



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KV. ANGERED 125.4	2019	Angered

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher AJG.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 124 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Aram Bendej	Ordförande
Cristian Luis Molina Arriagada	Styrelseledamot
Ivan Kostic	Styrelseledamot
Tung Nguyen	Styrelseledamot
Karin Diep	suppleant
Leonard Molla	suppleant

Valberedning

Fikret

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Loftgångtvätt
Behandling av algpåväxt i hörnet mellan Bandtraktorgatan 4 och 6

Planerade underhåll

- 2025** ● Rengöring av träräcken runt byggnader

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighet Ekeberget, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar förvaltar och sköter gemensamma områden och anläggningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har höjt avgifterna med 8 % i April 2024

I september 2024 löpte alla lån ut ur sina bindningstider och övergått till en rörlig ränta på 3,2%, vilket medför ökade räntekostnader för föreningen.

Vi dessutom amorterat 500.000kr extra under 2024

Förändringar i avtal

Vi har tecknat nya avtal för vinterunderhåll för 2025 och 2026. Dessa avtal är dyrare än det för 2024, då det tidigare avtalet var en testlösning från leverantören IMD.

Övriga uppgifter

1. Underhållsarbete: Styrelsen har genomfört tvätt av loftgångar samt behandling av algpåväxt i hörnet mellan Bandtraktorgatan 4 och 6.

Detta arbete har utförts internt och resulterat i en besparing på cirka 100.000kr för föreningen.

2. Avfallshantering och kamerainstallation: Vi har installerat kameror i soprummet och informerat medlemmarna om obligatorisk avfallssortering. Dessutom har påminnelser och varningar delats ut till medlemmar vid felsortering.

Åtgärderna har minskat föreningens avfallsavgifter med 40%, motsvarande en årlig besparing på cirka 55.000 kr.

Målet är att minska med 50 %, och arbetet kommer att fortsätta.

3. Säkerhet: Vi har investerat i ett nytt passersystem för att öka tryggheten i föreningen, då vi haft problem med obehöriga i byggnaderna. Investeringen uppgick till cirka 100.000 kr exklusive moms.

Om vi fortsätter att uppnå besparingar på avfallshanteringen kan investeringen vara återbetald inom två år.

4. Brandsäkerhet: Brandsläckare har installerats på bottenvåningen i varje byggnad.

Under 2025 planerar vi att installera ytterligare en brandsläckare på våning två i varje byggnad för att ytterligare stärka brandsäkerheten.

5. Andrahandsuthyrning: Vi har intensifierat arbetet med att identifiera och motverka otillåten andrahandsuthyrning.

Detta har resulterat i en ökning av antalet lägenheter som övergått från svart till vit andrahandsuthyrning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 807 639	3 357 021	3 218 714	3 112 100
Resultat efter fin. poster	-742 869	-410 659	-100 995	182 602
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	618 600	494 880	371 160	-
Taxeringsvärde	82 200 000	82 200 000	82 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	754	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 423	12 672	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 423	12 672	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	100	180	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	11	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	68	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	145	114	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,33	-	-
Räntekänslighet (%)	14,56	16,80	-	-

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

Anledningar:
Fortsatt höga räntor under 2024
Avskrivningar
Höjda driftkostnader

Åtgärder:
Vi har minskat avfallshanteringskostnaden med 40 % genom att påminna medlemmarna om att sortera rätt.
Vi fortsätter att undersöka utgifterna för att identifiera ytterligare besparingar.
Vi undersöker möjligheten att förhandla ner räntan genom att jämföra erbjudanden från olika banker.
Vi ser över situationen löpande och höjer avgiften vid behov. Just nu ser vi att räntorna bör minska vid omläggning och vi avvaktar det innan vi beslutar framtida avgifter med tanke på de större höjningar vi redan behövt göra.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	106 860 000	-	-	106 860 000
Fond, yttre underhåll	494 880	-	123 720	618 600
Balanserat resultat	-236 954	-410 659	-123 720	-771 333
Årets resultat	-410 659	410 659	-742 869	-742 869
Eget kapital	106 707 267	0	-742 869	105 964 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-771 333
Årets resultat	-742 869
Totalt	-1 514 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 720
Balanseras i ny räkning	-1 637 922
	-1 514 202

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	3 807 639	3 357 021
Övriga rörelseintäkter	3	601	65 825
Summa rörelseintäkter		3 808 240	3 422 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 533 134	-1 162 879
Övriga externa kostnader	8	-121 707	-165 135
Personalkostnader	9	-131 556	-130 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 157 632	-1 154 024
Summa rörelsekostnader		-2 944 029	-2 612 173
RÖRELSERESULTAT		864 211	810 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 494	171
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 630 574	-1 221 503
Summa finansiella poster		-1 607 080	-1 221 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-742 869	-410 659
ÅRETS RESULTAT		-742 869	-410 659

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	154 167 122	155 300 306
Maskiner och inventarier	12	275 157	187 556
Summa materiella anläggningstillgångar		154 442 279	155 487 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 442 279	155 487 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 528	25 126
Övriga fordringar	13	632 035	727 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 310	79 669
Summa kortfristiga fordringar		821 873	832 386
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 907 378	3 385 718
Summa kassa och bank		2 907 378	3 385 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 729 251	4 218 104
SUMMA TILLGÅNGAR		158 171 530	159 705 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 860 000	106 860 000
Fond för yttre underhåll		618 600	494 880
Summa bundet eget kapital		107 478 600	107 354 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-771 333	-236 954
Årets resultat		-742 869	-410 659
Summa fritt eget kapital		-1 514 202	-647 613
SUMMA EGET KAPITAL		105 964 398	106 707 267
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 232 342	52 257 534
Leverantörsskulder		181 322	87 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	793 468	654 076
Summa kortfristiga skulder		52 207 132	52 998 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 171 530	159 705 966

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	864 211	810 673
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 157 632	1 154 024
	2 021 843	1 964 697
Erhållen ränta	23 494	171
Erlagd ränta	-1 607 836	-1 126 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 501	837 970
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 045	100 679
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	210 887	80 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 343	1 019 141
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112 049	208 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 049	208 396
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 025 192	-354 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 025 192	-354 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	-573 898	873 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 113 309	3 239 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 539 411	4 113 309

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen 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.

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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 384 648	2 975 709
Hysesintäkter, p-platser	210 100	216 800
Kabel-TV/Bredband	134 640	134 481
El	286	1 848
Övriga intäkter	77 965	28 183
Summa	3 807 639	3 357 021

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-2
Elprisstöd	0	14 664
Övriga intäkter	0	48 794
Övriga rörelseintäkter	600	2 369
Summa	601	65 825

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	112 728	115 493
Städning	96 911	77 541
Trädgårdsarbete	64 950	0
Övrigt	1 050	52 545
Snöskottning	40 640	19 225
Summa	316 279	264 804

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	984	0
Vind	17 487	0
Soprum/miljöanläggning	12 050	0
Dörrar och lås/porttele	32 278	1 658
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 376
VA	4 883	0
Ventilation	11 309	0
Försäkringsärenden/vattenskada	26 200	7 575
Summa	105 191	19 609

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	61 412	45 420
Uppvärmning	317 950	279 893
Vatten	228 973	143 068
Sophämtning	159 956	149 114
Summa	768 291	617 495

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	71 600	62 145
Bredband	143 400	134 640
Samfällighet	128 372	64 186
Summa	343 372	260 971

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	226	1 616
Övriga förvaltningskostnader	27 979	50 775
Revisionsarvoden	28 188	27 750
Ekonomisk förvaltning	65 314	84 995
Summa	121 707	165 135

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 556	30 135
Summa	131 556	130 135

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 629 734	1 219 664
Övriga räntekostnader	840	1 839
Summa	1 630 574	1 221 503

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 218 000	160 218 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 218 000	160 218 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 917 694	-3 784 510
Årets avskrivning	-1 133 184	-1 133 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 050 878	-4 917 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 167 122	155 300 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 900 000</i>	<i>46 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	82 200 000	82 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 396	0
Inköp	112 049	208 396
Utgående anskaffningsvärde	320 445	208 396
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 840	0
Avskrivningar	-24 448	-20 840
Utgående avskrivning	-45 288	-20 840
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	275 157	187 556

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	0
Nabo Klientmedelskonto	631 509	727 330
Borgo	524	261
Summa	632 035	727 591

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 916	15 603
Försäkringspremier	21 353	11 653
Bredband	36 416	35 850
Förvaltning	15 625	16 563
Summa	111 310	79 669

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-15	3,12 %	23 709 850	24 556 850
Nordea Hypotek	2025-01-15	3,12 %	24 532 225	24 621 325
Nordea Hypotek	2025-01-15	3,12 %	2 990 267	3 079 359
Summa			51 232 342	52 257 534
Varav kortfristig del			51 232 342	52 257 534

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 606 382 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 286	0
Städning	23 955	0
El	5 343	3 678
Uppvärmning	40 587	38 981
Utgiftsräntor	188 329	165 591
Vatten	19 299	26 351
Löner	100 000	80 000
Sociala avgifter	31 420	25 000
Förutbetalda avgifter/hyror	317 249	295 475
Beräknat revisionsarvode	24 000	19 000
Summa	793 468	654 076

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 458 000	53 458 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Cristian Luis Molina Arriagada
Styrelseledamot

Ivan Kostic
Styrelseledamot

Robert Aram Bendej
Ordförande

Tung Nguyen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Jens Gunnar Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 16:49

SENT BY OWNER:

Olof Eriksson • 30.04.2025 16:28

DOCUMENT ID:

SkglS721xxg

ENVELOPE ID:

SJLomnJell-SkglS721xxg

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Ekedalen, 769635-3668 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IVAN KOSTIC ivan@imdstdatservice.se	Signed Authenticated	30.04.2025 16:36 30.04.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.193
2. PHAM BA TUNG NGUYEN tung.nguyen.0927@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:39 30.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.66.21
3. CRISTIAN LUIS MOLINA ARRIAGADA christian_molina@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:42 30.04.2025 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. ROBERT ARAM BENDEJ a.bendej@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 16:30 01.05.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.26.142
5. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:49 02.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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 Brf BoKlok Ekedalen
Org.nr 769635-3668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Ekedalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon

försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2025 16:48

SENT BY OWNER:
Olof Eriksson • 02.05.2025 11:02

DOCUMENT ID:
Hk1rqbMgel

ENVELOPE ID:
HJC4cZzglx-Hk1rqbMgel

DOCUMENT NAME:
Brf BoKlok Ekedalen - Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	02.05.2025 16:48 02.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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