

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK KNYTTET

769639-8531

RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KNYTTET

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-16 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adress är Axel Quidings Gata 2-10.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Knyttet 1 i Växjö kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 2 724 m². Föreningen består av 40 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Danijel Ivic	Ordförande
Maria Wigbäck	Ordinarie ledamot
Atenas Ocharan	Ordinarie ledamot
Jon Havnesköld	Suppleant
Lise Östensson	Suppleant (avgått under året)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Bertilsson på Advice Revision i Växjö AB

Valberedning

Vakant.

Föreningsstämmor.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens medlemmar tillträtt sina bostadsrätter. Föreningens medlemmar har valts in till styrelse på en ordinarie föreningsstämma. Dessutom har föreningen valt att anta nya stadgar.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte filter FTX-aggregat	2025	40 000 kr
Oljning trätrall	2025	7 000 kr
Byte baksand sandlåda	2025	6 000 kr
Oljning sarg sandlåda	2025	2 000 kr
Oljning avbärrarplank	2025	14 000 kr

Årsavgifter

Under 2025 finns det en beslutad höjning gällande årsavgiften om 20% med start 2025-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 40

Överlåtelse under året: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

STYRELSEN HAR ORDET

Föreningen har under året fortsatt att arbeta med extern förvaltning och upprätthållit ett nära samarbete med fastighetsskötare och entreprenörer för att säkerställa att den dagliga driften och underhåll av fastigheten sker och hanteras i enlighet med gällande lagar och regler.

Väsentliga händelser under året: Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder och förbättringsarbeten, inklusive:

Brandskyddsarbete: Insatser har gjorts för att säkerställa att föreningens brandskydd uppfyller aktuella krav.

Avgiftshöjning: För att stärka föreningens ekonomi och säkerställa långsiktig hållbarhet har månadsavgiften höjts med 20 %. Detta beslut fattades efter en noggrant genomförd ekonomisk analys och med beaktande av föreningens framtida behov.

Årligt filterbyte: Föreningen har genomfört det sedvanliga filterbytet i fastighetens ventilationsaggregat för att säkerställa en god inomhusmiljö och energieffektivitet. För att skydda föreningens ekonomi har styrelsen valt att själva genomföra detta byte för att hålla kostnaderna nere.

Förhandlingar om ränta och amortering: För att stärka föreningens ekonomiska ställning har styrelsen aktivt förhandlat om räntor och genomfört amorteringar av föreningens lån, vilket bidrar till att minska framtida räntekostnader.

Förhandlingar om el och försäkring: Styrelsen har även inlett samtal med försäkringsleverantörer för att hitta billigare alternativ och har även bytt elleverantör till bixia för att sänka månadskostnaden för både förening och boenden.

Radonmätningar: Föreningen har genomfört radonmätningar i enlighet med kommunens krav för att säkerställa en god inomhusmiljö för samtliga boende.

Sociala aktiviteter: Till skillnad från tidigare år hölls ingen glöggmys under 2024. Styrelsen ser dock fram emot att återuppta sociala aktiviteter under 2025 för att stärka gemenskapen i föreningen.

En detaljerad genomgång av föreningens ekonomiska ställning redovisas i resultaträkningen och balansräkningen. Det är styrelsens bedömning att föreningen står på en relativt god ekonomisk grund för kommande år, eventuella höjningar i avgiften kan tillkomma.

Framtida utveckling: Styrelsen planerar att fortsätta arbeta för att bibehålla en god ekonomi genom att:

- Genomföra nödvändiga underhållsåtgärder själva i den mån det går för att hålla ner kostnader.
- Fortsätta förhandlingarna om försäkringsavtal för att optimera föreningens kostnader.
- Utveckla föreningens gemenskap och sociala aktiviteter för att stärka trivseln bland medlemmarna.
- Fortsätta undersöka möjliga områden där föreningen kan sänka övriga driftkostnader.

Styrelsens förslag till resultatdisposition: Styrelsen föreslår att årets resultat, som redovisas i resultaträkningen, överförs till föreningens balanserade resultat. Detta förslag är ett led i föreningens långsiktiga strävan att upprätthålla en stabil ekonomi och säkerställa fortsatt hållbarhet och välmående för föreningen.

Underskrifter: På styrelsens uppdrag:

Danjel Ivic, Ordförande

Atenas Ocharan, Vice ordförande

Maria Wigbäck, Sekreterare

Jon Havnesköld, Suppleant

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 172	1 066	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-544	-148	0
Soliditet (%)	65,0	64,3	1,1
Likviditet (%)	3,1	10,7	0
Balansomslutning (tkr)	95 510	97 336	73 963
Eget kapital (tkr)	62 078	62 622	850
Total låneskuld (tkr)	32 630	33 382	0
Underhållsfond (tkr)	114	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	679,8	679,8*	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	11 979	12 255	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	102,2	46,3	0
Räntekänslighet (%)	15,43	31,9	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	154	76,2	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	91,5	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 724 m² bostäder.

* Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 770 000	0	0	-147 958
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		114 408	-262 366	147 958
Årets resultat				-544 159
Belopp vid årets utgång	62 770 000	114 408	-262 366	-544 159

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-262 366
Årets resultat	-544 159
Summa till stämmans förfogande	-806 525

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	114 408
Balanseras i ny räkning	-920 933

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Föreningen har även ett negativt kassaflöde som styrelsen arbetar aktivt med. Bland annat så har årsavgiften höjts med 20% från första januari 2025 och avgiften för parkering har höjts med 100 kronor per månad från första maj 2025.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 172 379	1 065 917
Övriga inkomster		5 411	0
Summa rörelseintäkter		2 177 790	1 065 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-587 099	-251 914
Övriga externa kostnader	4	-370 310	-214 814
Personalkostnader	5	-19 713	0
Avskrivningar		-822 530	-274 177
Summa rörelsekostnader		-1 799 652	-740 905
RÖRELSERESULTAT		378 138	325 012
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-922 297	-472 970
Summa finansiella poster		-922 297	-472 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-544 159	-147 958
ÅRETS RESULTAT		-544 159	-147 958

62BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	95 156 293	95 978 823
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 156 293	95 978 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 156 293	95 978 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60 615	93 924
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 835	62 660
Summa kortfristiga fordringar		106 450	156 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		247 411	1 200 188
Summa kassa och bank		247 411	1 200 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		353 861	1 356 772
SUMMA TILLGÅNGAR		95 510 154	97 335 595

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 770 000	62 770 000
Avsättning till yttre underhåll		114 408	0
Summa bundet eget kapital		62 884 408	62 770 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-262 366	0
Årets resultat		-544 159	-147 958
Summa fritt eget kapital		-806 525	-147 958
SUMMA EGET KAPITAL		62 077 883	62 622 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	21 920 000	22 088 000
Summa långfristiga skulder		21 920 000	22 088 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	10 710 000	11 294 000
Leverantörsskulder		74 842	107 933
Beräknad fastighetskatt		114 696	114 696
Förskott från kunder		8	948
Sociala avgifter		9 213	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	603 513	1 107 976
Summa kortfristiga skulder		11 512 272	12 625 553
SUMMA SKULDER		33 432 272	34 713 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 510 154	97 335 595

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	378 138	325 012
Justering avskrivningar	822 530	274 177
Erlagd ränta	-1 443 542	-472 970
	-242 874	126 219
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	50 134	1 056 493
Ökning(+)/(-)Minskning av rörelseskulder	-8 037	968 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-200 777	2 151 188
Investering i fastighet	0	-23 503 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 503 000
Inbetalda insatser	0	61 920 000
Upptagna lån	0	33 508 000
Amortering av lån	-752 000	-72 876 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-752 000	22 552 000
Summa förändring av likvida medel	-952 777	1 200 188
Kassa och bank vid årets början	1 200 188	0
Kassa och bank vid årets slut	247 411	1 200 188

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 851 734	975 600
Hysesintäkter p-plats	41 187	18 930
Varmvatten	66 581	18 261
El	196 296	51 303
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 173	1 837
Övriga intäkter	5 408	-14
Summa nettoomsättning	2 172 379	1 065 917

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	86 598	0
El	145 776	45 194
Värme	161 555	92 628
Vatten och avlopp	112 151	69 845
Sophämtning	81 019	44 247
Summa driftkostnader	587 099	251 914

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Förvaltningskostnader	139 176	71 260
Revisionsarvode	27 350	12 989
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 752	1 837
Övriga kostnader	190 032	128 728
Summa externa kostnader	370 310	214 814

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Arvoden	15 000	0
Sociala avgifter	4 713	0
Summa personalkostnader	19 713	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	82 253 000	0
Nyanskaffningar	0	82 253 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 253 000	82 253 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-274 177	0
Årets avskrivningar	-822 530	-274 177
Utgående avskrivningar	-1 096 707	-274 177
Bokfört värde byggnader	81 156 293	81 978 823
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Bokfört värde mark	14 000 000	14 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	95 156 293	95 978 823
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	55 000 000	16 000 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde totalt	64 000 000	25 000 000

NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	58 750 000
Under året nedlagda kostnader	0	23 503 000
Omfört till byggnad	0	-82 253 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Bokfört värde pågående arbeten	0	0

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 831	46 935
Övriga förutbetalda kostnader	26 004	15 725
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 835	62 660

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Handelsbanken	3,83%	2025-06-30	10 542 000*	84 000
Handelsbanken	4,48%	2026-06-30	11 044 000	84 000
Handelsbanken	4,24%	2028-06-30	11 044 000	84 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 630 000	252 000

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2024. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: **31 370 000**

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 508 000	33 508 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda ränteersättningar	375 509	896 752
Förutbetalda intäkter	161 468	144 536
Upplupna kostnader	66 535	66 688
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 513	1 107 976

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Danijel Ivic
Ordförande

Atenas Ocharan

Maria Wigbäck

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

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF BOKLOK KNYTTET 769639-8531 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 09:28:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIJEL IVIC

Danijel Ivic

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.16.61

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 09:36:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ATENAS DESIRE OCHARAN
GUANILO

Atenas Ocharan

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.178.34

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 18:10:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Wigbäck

Maria Wigbäck

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.69.40

ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB 559109-7109 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-02 06:54:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ELISABETH LINNÉA
BERTILSSON

Marie Bertilsson

marie.bertilsson@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Knyttet

Org.nr 769639-8531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Knyttet 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-06 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

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

(3)

revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Knyttet 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

MARIE ELISABETH LINNÉA BERTILSSON

ec54449b-f8c0-486e-87ba-6d00ab94d473 - 2025-05-02 09:47:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ffe60f9a-afc1-4ff0-bc05-81aa70e78e67 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende