

Årsredovisning för

**BRF BoKlok Hasseln i Falun**

769631-7622

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-11        |
| Underskrifter                | 12          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BoKlok Hasseln i Falun, 769631-7622, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Falun.

#### Bostadsrättsföreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-02-26. Fastigheterna byggdes år 2016 och består av 6 stycken flerbostadshus med 2 våningsplan med loftgångar. Totalt 34 bostadsrättslägenheter. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser varav 4 platser är handikapparkeringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Dalarnas Försäkringsbolag.

#### Fastighetsbeteckning

Del av fastigheten Hälsinggården 24:4, Falu Kommun. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening. Tomtens totala area är 9400 kvm. Lokalarea/bostadsrättsarea är ca 2340 kvm. Delägare av gemensamhetsanläggningen Hälsinggården GA:19.

#### Förvaltning

Ore Data & Administration AB är bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltare från och med 2020-01-01

#### Avtal

Föreningen har följande avtal med externa parter:

Ore Data & Administration AB

Falu Energi & Vatten AB

Hans Päckos (snöröjning)

Bahnhof (internetleverantör)

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2024-12-31 var xx?

#### Styrelsens sammansättning sedan förra årsstämman 2024-06-12

Ledamot/Ordförande: Simon Höglund

Ledamot/Sekreterare: Anna-Karin Stenberg

Ledamot: Maja Jäderberg

Ledamot: Nathalie Jansson

Ledamot: Erik Fernlund

Suppleant: Kikki Nilsson

Suppleant: Mattias Fredin

Suppleant: Åsa Berg

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2024 haft 9 stycken protokollförda styrelsemöten (sedan årsstämman 2024-06-12).

#### Händelser under räkenskapsåret 2024

Vi har haft två trivseldagar och en årsstämma

Styrelsen har köpt in nya fläktfilter och delat ut till alla medlemmar, kostnaden har sedan lagts på respektive boendes avi

Gamla Bergets VVS har varit här och bytt packningar på vattenledningarna bakom de röda dörrarna.

De två lägenheterna som har fått en vattenskada är åtgärdade.

Efter att förra styrelsen beställt underhållstjänsten av Sustend så har vi nu haft ett digitalt möte med dem och kommit i gång med underlaget i Planima.

Bravida har varit här och bytt ut kullagren i alla fläktar

Efter läckaget bakom en av de röda dörrarna så har läckagelarm installerats bakom alla röda dörrar.

Styrelsen har även installerat en termometer bakom en av de röda dörrarna för att hålla koll på temperaturen.

En enkät har delats ut bland medlemmarna gällande internet (Bahnhof)

På grund av försämrade avtalsförhållande så beslutade styrelsen att säga upp avtalet med Bahnhof, föreningens gemensamma internetleverantör.

Det blev omsättning av ett av banklånen

Vi i styrelsen har tillsammans med våran ekonomiska rådgivare kommit överens om att höja månadsavgiften med 8,65% för att täcka höjningen av räntan på banklånet.

Det har köpts in tackbark samt tösalt.

Styrelsen avvecklade en gammal mailadress, nämligen felanmalan@boklok hasseln.se som numera inte används.

Det har tillkommit nya soprutiner samt kärll som vi har meddelat våra medlemmar.

#### Planerade händelser under 2025

Bahnhof är uppsagt och varje medlem som vill ha internet får teckna ett eget avtal.

Pengarna som blir över från Bahnhof kommer att sättas undan för underhåll av fastigheterna.

OVK-besiktning är utförd

Glödlampor till entrédörrar är inköpta

Styrelsen har haft ett möte med Falu Energi & Vatten och ett möte med Brf Boklok Humlen.

Vi har tecknat nya avtal med Falu Energi & Vatten, det avtalet där vi har störst förbrukning tecknade vi Falu

Vinter Företag, resterande är på rörligt avtal.

Vi har startat upp en egen hemsida (genom Bostadsrätterna där vi är medlem).

Trivseldagar vår och höst

Inför städdag ska det köpas in sopsäckar, rengöringsmedel, olja, penslar, dörrvax, snökäppar.

Spolning av avloppsstammar, linjemålning av parkering, slamsugning av brunnar är några av de större posterna i Planima, där vi har vår underhållsplan.

#### Detta går inte på föreningens bekostnad då Boklok står för avgiften:

Decco åtgärd av bakfall i avlopp i kök (felinstallerat)

Boklok uppföljning av ej avklarad 5-års besiktning

#### Flerårsöversikt

|                                   | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 938 717 | 1 843 752 | 1 714 507 | 1 673 485           |
| Resultat efter finansiella poster | -689 444  | -267 026  | -284 839  | -165 743            |
| Soliditet, %                      | 57        | 57        | 57        | 57                  |

#### Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början        | 40 365 000           | 280 800                     | -1 661 679             | -267 026          |
| Balanseras i ny räkning |                      |                             | -267 026               | 267 026           |
| Underhållsfond          |                      | 140 400                     | -140 400               |                   |
| Årets resultat          |                      |                             |                        | -689 444          |
| Vid årets slut          | 40 365 000           | 421 200                     | -2 069 105             | -689 444          |

## Resultatdisposition

|                                | <i>Belopp i kr</i> |
|--------------------------------|--------------------|
| Medel att disponera:           |                    |
| balanserat resultat            | -2 069 105         |
| årets resultat                 | -689 444           |
| Totalt                         | -2 758 549         |
| <br>Förslag till disposition:  |                    |
| Avsättning till underhållsfond | 70 200             |
| Balanseras i ny räkning        | -2 828 749         |
| Summa                          | -2 758 549         |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                        | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | 2   | 1 938 717                 | 1 843 752                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |     | <b>1 938 717</b>          | <b>1 843 752</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |     |                           |                           |
| Drift                                              | 3   | -789 653                  | -623 501                  |
| Övriga externa kostnader                           | 4   | -244 683                  | -166 245                  |
| Personalkostnader                                  |     | -51 613                   | -51 613                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  |     | -637 150                  | -637 150                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |     | <b>-1 723 099</b>         | <b>-1 478 509</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |     | <b>215 618</b>            | <b>365 243</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                          |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |     | 26 001                    | 3 842                     |
| Räntekostnader                                     |     | -931 063                  | -636 111                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |     | <b>-905 062</b>           | <b>-632 269</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |     | <b>-689 444</b>           | <b>-267 026</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                       |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |     | <b>-689 444</b>           | <b>-267 026</b>           |
| <b>Skatter</b>                                     |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                              |     | <b>-689 444</b>           | <b>-267 026</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 66 048 125 | 66 676 625 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 6   | 25 950     | 34 600     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 66 074 075 | 66 711 225 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 66 074 075 | 66 711 225 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 8 940      | 5 568      |
| Övriga fordringar                            |     | 12 284     | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 57 154     | 45 512     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 78 378     | 51 080     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 864 059    | 1 105 441  |
| Summa kassa och bank                         |     | 864 059    | 1 105 441  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 942 437    | 1 156 521  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 67 016 512 | 67 867 746 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |            |            |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 40 365 000 | 40 365 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 421 200    | 280 800    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 40 786 200 | 40 645 800 |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -2 069 105 | -1 661 679 |
| Årets resultat                               |     | -689 444   | -267 026   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -2 758 549 | -1 928 705 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 38 027 651 | 38 717 095 |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7,8 | 28 460 344 | 28 650 100 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 28 460 344 | 28 650 100 |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 190 228    | 190 700    |
| Leverantörsskulder                           |     | 102 506    | 27 059     |
| Övriga skulder                               |     | 12 302     | 18         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 223 481    | 282 774    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 528 517    | 500 551    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 67 016 512 | 67 867 746 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -689 444                          | -267 026                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 624 743                           | 634 273                           |
|                                                                                     | <u>-64 701</u>                    | <u>367 247</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-64 701</b>                    | <b>367 247</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -27 982                           | 10 802                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 41 057                            | 4 656                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-51 626</b>                    | <b>382 705</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -189 756                          | -190 700                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-189 756</b>                   | <b>-190 700</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-241 382</b>                   | <b>192 005</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 105 441</b>                  | <b>913 436</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>864 059</b>                    | <b>1 105 441</b>                  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar                    | År  |
|------------------------------------------|-----|
| Immateriella anläggningstillgångar:      |     |
| Materiella anläggningstillgångar:        |     |
| -Byggnader och mark                      | 100 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 10  |

### Nyckeltal bostadsrättsföreningar

Siffran för skuldsättning bör inte överstiga 15 000 kr/kvm.

Siffran för sparande per kvadratmeter bör inte understiga 120 kr/kvm.

Mer än 10% i avgiftsökning, om räntan stiger med 1 procentenhet ses som mindre bra.

Energikostnaden per kvadratmeter bör ligga kring 200 kr/kvm idag.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt bör inte ligga över 1 000 kr/kvm idag.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna visar om föreningen har andra intäkter än månadsavgifterna.

| Nyckeltal                                                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skuldsättning/kvadratmeter upplåten bostadsrätt          | 12 244     | 12 325     |
| Sparande per kvadratmeter                                | -22        | 158        |
| Räntekänslighet                                          | 15,0       | 15,8       |
| Energikostnad per kvadratmeter                           | 186        | 171        |
| Årsavgift/kvadratmeter upplåten bostadsrätt              | 814        | 779        |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 98,3       | 98,8       |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 905 822                 | 1 822 302                 |
| Hysesintäkter garage/p-platser | 32 895                    | 21 450                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 938 717</b>          | <b>1 843 752</b>          |

## Not 3 Drift

|                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lokalhyra               | 1 300                     |                           |
| Reparationer            | 169 433                   | 38 735                    |
| Elavgifter, uppvärmning | 288 942                   | 258 872                   |
| Vatten                  | 145 737                   | 140 747                   |
| Sophämtning             | 113 612                   | 91 389                    |
| Snöröjning              | 11 934                    | 38 574                    |
| Fastighetsföräkringar   | 58 695                    | 55 183,5                  |
|                         | <b>789 653</b>            | <b>623 500,5</b>          |

## Not 4 Övriga rörelsekostnader

|                                            | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av inventarier                        |                           |                           |
| Förbrukningsinventarier                    | 569                       | 6 475                     |
| Förbrukningsmaterial                       | 1 450                     | 952                       |
| Telekommunikation                          | 79 653                    | 74 601                    |
| Självrisker vid skada                      | 28 600                    |                           |
| Ersättningar till revisorer                | 6 470                     | 16 140                    |
| Ekonomisk förvaltning                      | 64 161                    | 58 837                    |
| Konsultarvoden                             | 53 869                    | -                         |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 800                       |                           |
| Bankkostnader                              | 3 941                     | 4 071                     |
| Övriga externa tjänster                    | 5 170                     | 5 169,75                  |
| <b>Summa</b>                               | <b>244 683</b>            | <b>166 245,75</b>         |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader |                   |                   |
| -Vid årets början                         | 62 850 000        | 62 850 000        |
|                                           | 62 850 000        | 62 850 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:   |                   |                   |
| -Vid årets början                         | -3 823 375        | -3 194 875        |
| -Årets avskrivning enligt plan            | -628 500          | -628 500          |
|                                           | -4 451 875        | -3 823 375        |
| Akkumulerade anskaffningsvärden mark      |                   |                   |
| -Vid årets början                         | 7 650 000         | 7 650 000         |
|                                           | 7 650 000         | 7 650 000         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>     | <b>66 048 125</b> | <b>66 676 625</b> |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 86 500        | 86 500        |
| Vid årets slut                          | 86 500        | 86 500        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -51 900       | -43 250       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -8 650        | -8 650        |
| Vid årets slut                          | -60 550       | -51 900       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>25 950</b> | <b>34 600</b> |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

|                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek, ränta 4,24%, 2026-12-01 | 9 720 472         | 9 800 000         |
| Stadshypotek, ränta 4,03%, 2025-12-01 | 9 890 100         | 9 971 500         |
| Stadshypotek, ränta 2,78%, 2027-12-01 | 9 040 000         | 9 260 000         |
|                                       | <b>28 650 572</b> | <b>29 031 500</b> |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                                   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 27 699 432        | 27 887 300        |
|                                                                                   | <b>27 699 432</b> | <b>27 887 300</b> |

**Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

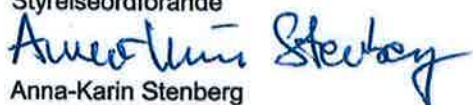
|                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ställda panter och säkerheter</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                 | 30 175 000        | 30 175 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <b>30 175 000</b> | <b>30 175 000</b> |
| <br><b>Eventualförpliktelser</b>     | <br>Inga          | <br>Inga          |

## Underskrifter

Falun 2025-05-01



Simon Höglund  
Styrelseordförande



Anna-Karin Stenberg



Nathalie Jansson



Erik Fernlund



Maja Jäderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05



Majvor Leksell  
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF BoKlok Hasseln i Falun**

Org.nr 769631-7622

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Hasseln i Falun 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 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.

#### *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.

Box 198, 793 24 Leksand

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 BRF BoKlok Hasseln i Falun för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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



Box 198, 793 24 Leksand

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.

Leksand, den 5 maj 2025

Majvor Leksell  
Godkänd revisor

Klient  
BRF BoKlok Hasseln i Falun

Räkenskapsår  
240101 - 241231

Utfört av  
Sign  
ML

Datum  
2025-05-05

1 (1)

**PM241231**

### **Angående revisionen av BRF BoKlok Hasseln i Falun, 2024**

Jag har nu gått igenom räkenskaperna och jag har inte hittat något anmärkningsvärt i räkenskaperna, men däremot så har Ni gjort en stor förlust detta år och för att undvika det kommande år så måste ni höja avgifterna.

I förvaltningsberättelsen så ligger ett förslag på en höjning med 8,65 % men enligt min beräkning så kommer det inte att påverka kassaflödet så att det blir positiv , så mitt förslag är en höjning med 10% för 2025.

Med vänlig hälsning



Majvor Leksell