



ÅRSREDOVISNING 2024

BoKlok Sidsjöterrassen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BoKlok Sidsjöterrassen med säte i Sundsvall org.nr. 769623-5667 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sidsjöhöjden 1	2011-08-30	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 391
Totalt 13 objekt		1 391

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Madeleine Forslund	Ordförande
Maria Nordström	Ledamot
Malin Nilsson	Ledamot
Oskar Johansson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Malin Nilsson, ledamot

Maria Nordström, ledamot (invalid som suppleant men numera ledamot eftersom Elin Fridén flyttat.)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: ingen vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos KPMG.

Valberedning har varit: Elin Svelander och Karin Berglind, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 150 000 kr och följer fastställd budget.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2020 - Översyn utebelysning

2021 - Spolning/inspektion av avlopp, byte av brandvarnare i resp. lägenhet

2022 - Installation av vägbom

2023 - Målning av husfasader, förråd och soprum

2024 - Översyn av fjärrvärmeanläggningar i samtliga lägenheter

2024 - Översyn av takpannor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

2025 - Utbyte/förlängning av ventilationskåpor på taken

2025 - Installation av elbilsladdare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	233	287	194	226	240
Skuldsättning, kr/kvm	7 375	7 488	7 587	7 675	7 761
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 375	7 488	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	156	128	72	78	65
Årsavgifter, kr/kvm	817	756	646	634	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	763	660	652	627
Nettoomsättning, tkr	1 144	1 061	918	897	864
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	-360	47	90	97
Soliditet, %	67	67	67	67	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 400 000	0	0	21 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	218 069	0	50 556	268 624
S:a bundet eget kapital, kr	21 618 069	0	50 556	21 668 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	154 786	-360 355	-50 556	-256 124
Årets resultat, kr	-360 355	360 355	2 725	2 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-205 569	0	-47 831	-253 399
S:a eget kapital, kr	21 412 500	0	2 725	21 415 225

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 444 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-205 568
Årets resultat, kr	2 725
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 444
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-253 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-253 399

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 144 482	1 061 369
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 144 482	1 061 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-538 855	-880 765
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 111	-73 967
Personalkostnader	Not 5	-34 508	-30 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-222 103	-222 103
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-874 577	-1 207 686
RÖRELSERESULTAT		269 905	-146 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 411	14 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 591	-228 491
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-267 180	-214 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 725	-360 355
ÅRETS RESULTAT		2 725	-360 355



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	30 078 288	30 300 390
Summa materiella anläggningstillgångar		30 078 288	30 300 390
Summa anläggningstillgångar		30 078 288	30 300 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 164	0
Övriga fordringar	Not 8	480 502	1 213 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	65 147	60 220
Summa kortfristiga fordringar		553 813	1 274 142
Kassa och bank	Not 10	1 312 037	526 833
Summa kassa och bank		1 312 037	526 833
Summa omsättningstillgångar		1 865 850	1 800 975
SUMMA TILLGÅNGAR		31 944 138	32 101 366



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 400 000	21 400 000
Fond för yttre underhåll	268 624	218 069
<i>Summa bundet eget kapital</i>	21 668 624	21 618 069
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-256 124	154 786
Årets resultat	2 725	-360 355
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-253 398	-205 568
Summa eget kapital	21 415 226	21 412 501
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 905 333	6 969 333
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 905 333	6 969 333
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 353 235	3 446 155
Leverantörsskulder	41 445	38 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 228 899	234 572
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 623 579	3 719 532
Summa skulder	10 528 912	10 688 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 944 138	32 101 366



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	269 905	-146 317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	222 103	222 103
Övriga poster	0	0
	492 008	75 786
Erhållen ränta	35 411	14 453
Erlagd ränta	-313 112	-229 338
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	214 307	-139 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 046	-33 962
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 488	64 138
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	207 749	-108 924
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-156 920	-138 336
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-156 920	-138 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	50 829	-247 260
Likvida medel vid årets början	1 734 725	1 981 985
Likvida medel vid årets slut	1 785 554	1 734 725
	50 829	-247 260

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 034 124	975 624
Årsavgift el	15 912	0
Årsavgift värme	86 477	0
Konsumtionsavgift el	0	15 912
Konsumtionsavgift värme	0	59 500
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 976	10 334
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	-1
	1 144 482	1 061 369

I årsavgift ingår vatten samt TV och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-64 800	-10 257
El	-28 262	-24 020
Uppvärmning	-86 617	-74 109
Vatten	-102 041	-79 379
Renhållning	-45 482	-39 883
TV, bredband, iptelefoni	-17 608	-21 150
Serviceavtal	-22 102	-19 663
Förvaltningskostnader	-37 381	-41 124
Försäkringar	-32 642	-30 461
Periodiskt underhåll	-99 444	-537 144
Övriga driftskostnader	-2 475	-3 575
	-538 855	-880 765

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övriga gemensamma utrymmen, cirkulationspump	-99 444	0
Underhåll huskropp utvändigt, målning fasad	0	-537 144
	-99 444	-537 144

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 961	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-49 539	-51 104
Kostnader överlåtelse och panter	-9 739	-6 983
Föreningsverksamhet	0	-3 005
Konsulter	-871	0
	-79 111	-73 967

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 785	-23 624
Sociala avgifter	-8 723	-7 226
	-34 508	-30 850

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-222 103	-222 103
	-222 103	-222 103

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 903 000

26 903 000

Ingående anskaffningsvärde mark

5 647 000

5 647 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**32 550 000****32 550 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 249 610

-2 027 507

Årets avskrivningar byggnader

-222 103

-222 103

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 471 712****-2 249 610****Utgående redovisat värde****30 078 288****30 300 390**

Redovisade värden byggnader

24 431 288

24 653 390

Redovisade värden mark

5 647 000

5 647 000

Fastighetsbeteckning: Sidsjöhöjden 1**Taxeringsvärde****Värdeår 2012****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

11 713 000

3 211 000

14 924 000

14 508 000

Bostäder hyreshus

0

Lokaler

0

11 713 000**3 211 000****14 924 000****14 508 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

11 150 000

11 150 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**11 150 000****11 150 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

473 517

1 207 892

Skattekonto

6 129

3 777

Övriga fordringar

856

2 253

480 502**1 213 922****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

14 085

12 923

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 070

2 131

Förutbetalad HSB

11 641

11 142

Upplupen intäkt fjärrvärme aug-dec

34 351

34 024

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

65 147**60 220****Not 10 KASSA OCH BANK**

SBAB

1 312 037

526 833

1 312 037**526 833**

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,38%	2028-06-21	3 716 666	0
Swedbank	3,94%	2026-06-17	3 252 667	64 000
Swedbank	3,20%	2025-03-28	3 289 235	74 336
			10 258 568	138 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 905 333
Nästa års amortering av långfristig skuld				64 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 289 235
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 353 235
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				553 344
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 566 888
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	25 785	23 625
Upplupen semesterskuld	8 300	7 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 900	27 755
Upplupna räntekostnader	44 242	54 763
Upplupen revision	15 000	11 000
Upplupen snörenhållning	11 144	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 528	110 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	228 899	234 572

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Madeleine Forslund

Malin Eriksson

Maria Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB
Albin Tällberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sidsjöterrassen, org. nr 769623-5667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sidsjöterrassen för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sidsjöterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende BoKlok Sidsjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADELEINE FORSLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:49:12



MALIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:43:38



MARIA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 21:40:05



ALBIN TÄLLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:44:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende BoKlok Sidsjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALBIN TÄLLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:47:07



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.