



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bokenäs Gård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bön 2:8	2021	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 274 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bertil Eriksson	Kassör fr o m juni 2023
Agne Furingsten	Sekreterare fr o m juni 2023
Christina Winström	V Ordf fr o m juni 203
Madeleine Larsson	Ordf fr o m juni 2023
Niri Sollid	Styrelseledamot fr o m juni 203
Robert Aronsson	Suppleant fr o m juni 2023
Erik Rydholm	Ordf t o m juni 2023
Robert Aronsson	Styrelseledamot t om juni 2023
Victor Olsson	Styrelseledamot t om juni 2023
Robert Dragovic	Styrelseledamot t om juni 2023
Agne Furingsten	Styrelseledamot t om juni 2023

### Valberedning

Anita Furingsten  
Kennet Lindh

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Niklas Nyberg    Revisor    Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extrastämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Byggarbeten	Snickargruppen i Bohuslän AB
Leverans av el	Vattenfall AB
Renhållning	Uddevalla Energi
Lån	Solifast Finansiering KB
Dräneringsarbeten	Lrat Gräv & Entreprenad AB
Elarbeten	Marmbäcks Elektriska AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Svenseröds samfällighetsförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av vägen till och från fastigheten.

## Övrig verksamhetsinformation

### Viktiga händelser

Ny styrelse valdes i samband med årsstämman vid halvårsskiftet. Styrelsen har under andra halvåret vidtagit en mängd åtgärder för att få kontroll på ekonomin, dels genom beslut om fast ränta för halva lånet, dels genom återhållsamhet av underhållsåtgärder samt dels genom driftåtgärder som genomförts utan kostnad av egna medlemmar.

Fem informationsblad har skickas ut till medlemmarna under andra halvåret 2023, i syfte att hålla samtliga medlemmar informerade om vad som händer i föreningen.

Avläsning av el från elmätare startade 2023-01-01 och den preliminära elavgiften justeras mot avläst el varje halvår.

Beslut om att vid halvårsskiftet byta ekonomisk förvaltare från Correstone Group till SBC.

Nya ansvarsområden för styrelseledamöter tillsattes för fastighet, trädgård, trivsel, avloppsanläggning, elavläsning, kontaktperson SBC, attestanter SBC, medlemsbrev samt representant i samfällighetsförening avseende tillfartsväg.

Nya arbetsgrupper tillsattes för efterfakturering el, framtida fakturering el, uppföljning av byggnation av huset som kallas "Villan", altanutbyggnad, kaminer, andelsberäkning samt för lägenhet 2015.

Gemensam trädgårdsdag anordnades i början av hösten med stort deltagande från medlemmarna i föreningen.

Riktlinjer fastställdes för andrahandsuthyrning.

Tre andrahandshyresgäster och tre nya bostadsrättsägare godkändes under året.

#### Drift, underhåll och investeringar

Fasadrenovering och dräneringsarbete är utförd på och runt "Villan".

Städning och boning av golv har planerats och utförts i korridorer av de boende.

Utebelysningen har setts över och ställts i ordning av elektriker.

Kontroll av fukt samt avfuktning i källare till "Villan" genomfördes till dels av entreprenör och dels av styrelsemedlem.

Brandvarnare och brandsläckare har setts över och satts på plats av en del av styrelsen i föreningen.

Parkeringsplatserna har några av de boende i ordning ställt med nya markeringar och platserna har därmed blivit något större.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Den förra styrelsen beslutade om höjning av månadsavgiften med 30 % från och med 2023-05-01. Den nya styrelsen beslutade vid årsskiftet att låta månadsavgifterna ligga kvar på den nivån.

Översyn av lånet har skett genom placering av halva lånebeloppet till fast ränta till och med 2026-08-24. Den andra halvan med rörlig ränta är kapitalbindningslåst till och med 2025-05-24.

Styrelsen har tecknat avtal med leverantör angående återbetalning av 100 tkr i så kallad byggel från 2022. Summan är återbetald i sin helhet 2023.

Avtal har också tecknats med annan leverantör angående återbetalning för en del felaktigt genomförda arbeten på ca 40 tkr. Halva summan har hittills återbetalats.

Några av lägenheterna har redan från början fått större altaner än de andra och har nu erlagt betalning för detta. Ytterligare några planerade altanutbyggnader kommer att behandlas på extra stämma.

Nya andelstal har räknats fram för tre lägenheter som fått utökade ytor.

Likviditeten har blivit något bättre i jämförelse med bokslutet 2022.

Budget 2024, underhållsplan 2024 samt investeringsplan 2025–2027 har fastställts av styrelsen.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 115 647	873 620	499 611
Resultat efter fin. poster	-70 135	-255 589	-27 323
Soliditet (%)	75	75	75
Yttre fond	297 500	127 500	42 500
Taxeringsvärde	9 419 000	9 419 000	7 622 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	739	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,94	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 994	7 197	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 994	6 994	-
Sparande per kvm totalyta, kr	309	10	-22
Elkostnad per kvm totalyta, kr	133	256	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	133	256	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	-	-
Räntekänslighet (%)	9,46	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 97 003 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt på grund av att avskrivningar påverkar resultatet negativt. Avskrivningar påverkar dock inte likviditeten.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	26 975 420	-	-	26 975 420
Fond, yttre underhåll	127 500	85 000	85 000	297 500
Balanserat resultat	-154 823	-340 589	-85 000	-580 413
Årets resultat	-255 589	255 589	-70 135	-70 135
<b>Eget kapital</b>	<b>26 692 507</b>	<b>0</b>	<b>-70 135</b>	<b>26 622 373</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-495 412
Årets resultat	-70 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
<b>Totalt</b>	<b>-650 547</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	191 418
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-459 129</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 115 647	769 531
Övriga rörelseintäkter	3	62 249	104 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 177 896</b>	<b>873 620</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-490 520	-627 521
Övriga externa kostnader	9	-96 792	-56 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 980	-267 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-859 292</b>	<b>-952 338</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>318 604</b>	<b>-78 718</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 970	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-391 708	-177 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-388 738</b>	<b>-176 871</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-70 135</b>	<b>-255 589</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-70 135</b>	<b>-255 589</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	35 161 769	35 225 531
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 161 769</b>	<b>35 225 531</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 161 769</b>	<b>35 225 531</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 949	181 793
Övriga fordringar	12	495 149	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 361	9 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>540 459</b>	<b>190 978</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	350 783
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>350 783</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>540 459</b>	<b>541 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 702 228</b>	<b>35 767 292</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 975 420	26 975 420
Fond för yttre underhåll		297 500	127 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 272 920</b>	<b>27 102 920</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-580 413	-154 823
Årets resultat		-70 135	-255 589
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-650 547</b>	<b>-410 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 622 373</b>	<b>26 692 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 910 000	8 910 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 910 000</b>	<b>8 910 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 037	3 434
Övriga kortfristiga skulder		59 619	3 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	108 199	158 349
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>169 855</b>	<b>164 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 702 228</b>	<b>35 767 292</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>318 604</b>	<b>-78 718</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	271 980	267 848
Erhållen ränta	2 970	389
Erlagd ränta	-391 708	-177 260
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>201 845</b>	<b>12 259</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	145 661	-102 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 070	-7 104
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>352 577</b>	<b>-97 272</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-208 218	-437 159
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-208 218</b>	<b>-437 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	97 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>97 920</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>144 359</b>	<b>-436 511</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>350 783</b>	<b>787 295</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>495 142</b>	<b>350 783</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bokenäs Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,63 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	739 096	617 430
El	202 603	152 100
Övriga intäkter	5 553	0
Fakturerade kostnader	5 048	0
Påminnelseavgift	960	0
Dröjsmålsränta	122	0
Överlåtelseavgift	9 189	0
Andrahandsuthyrning	7 328	0
Vidarefakturerade kostnader	145 748	0
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 115 647</b>	<b>769 531</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	55 783	0
Övriga intäkter	6 466	104 089
<b>Summa</b>	<b>62 249</b>	<b>104 089</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 159	0
<b>Summa</b>	<b>4 159</b>	<b>0</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	15 740	170 958
Elinstallationer	5 336	0
<b>Summa</b>	<b>21 076</b>	<b>170 958</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	124 125	0
Tvättstuga	23 080	0
Källare	44 213	0
<b>Summa</b>	<b>191 418</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	168 944	326 299
Sophämtning/renhållning	8 736	23 659
<b>Summa</b>	<b>177 680</b>	<b>349 958</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 907	26 717
Markhyra/vägavgift/avgälder	6 250	6 250
Övriga fastighetskostnader	3 413	73 638
Fastighetsskatt	28 360	0
Korr. fastighetsskatt	28 257	0
<b>Summa</b>	<b>96 187</b>	<b>106 605</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	20 845	0
Inkassokostnader	994	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	15 775
Föreningskostnader	1 100	0
Förvaltningsarvode enl avtal	37 220	36 138
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 767	4 256
Konsultkostnader	3 563	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	800	800
<b>Summa</b>	<b>96 792</b>	<b>56 969</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	391 001	177 140
Dröjsmålsränta	707	120
<b>Summa</b>	<b>391 708</b>	<b>177 260</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 620 509	35 183 350
Årets inköp	208 218	437 159
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 828 727</b>	<b>35 620 509</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-394 978	-127 130
Årets avskrivning	-271 980	-267 848
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-666 958</b>	<b>-394 978</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 161 769</b>	<b>35 225 531</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 856 017</i>	<i>26 856 017</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	1 619 000	1 619 000
<b>Summa</b>	<b>9 419 000</b>	<b>9 419 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	7	0
Transaktionskonto	95 680	0
Borgo räntekonto	399 463	0
<b>Summa</b>	<b>495 149</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	10 361	0
Förutbet försäkr premier	0	9 185
<b>Summa</b>	<b>10 361</b>	<b>9 185</b>



#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Solifast Finansiering KB	2025-05-24	5,10 %	4 455 000	0
Solifast Finansiering KB	2026-08-24	4,71 %	4 455 000	0
Företagshotell i Sverige AB	-	-	0	8 910 000
<b>Summa</b>			<b>8 910 000</b>	<b>8 910 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 910 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	742	0
Uppl kostn el	25 518	0
Förutbet hyror/avgifter	81 939	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	68 798
Övriga uppl kostn och förutb int	0	89 551
<b>Summa</b>	<b>108 199</b>	<b>158 349</b>

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

## Underskrifter

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

Uddevalla

---

Agne Furingsten  
Sekreterare

---

Bertil Eriksson  
Kassör

---

Christina Winström  
V Ordf

---

Niri Sollid  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 11:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 21:58

DOCUMENT ID:

ryZu0aomR

ENVELOPE ID:

r1x006sQR-ryZu0aomR

DOCUMENT NAME:

Brf Bokenäs Gård, 769639-7079 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERTIL ERIKSSON bereri0206@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 22:00 22.05.2024 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/06) IP: 212.181.190.30
2. NIRI SOLLID sollid.sjogren@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 06:35 23.05.2024 06:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/14) IP: 151.177.244.45
3. AGNE FURINGSTEN agne.furingsten@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 09:42 23.05.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/03) IP: 78.77.219.4
4. CHRISTINA WINSTRÖM christinavondumemala@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:32 23.05.2024 06:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/23) IP: 85.228.1.103
5. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:42 23.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.203

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård 769639-7079

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.05.2024 11:42


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 22.05.2024 21:58

DOCUMENT ID:  
rkWZu0ao7A

ENVELOPE ID:  
B1ledC6oXC-rkWZu0ao7A

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 11:42 23.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.203

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed