



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Sälgen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sälgen med säte i Strömstad org.nr. 769638-4960 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ånneröd1:111	2020-11-02	2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 340
<b>Totalt 20 objekt</b>		<b>2 340</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Wenzke	Ordförande	2022-06-29
Therese Roesberg	Ledamot	2023-09-12
Niklas Rask	Ledamot	2022-06-29
Johan Ehrlin	Ledamot	2021-11-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Wenzke, Johan Ehrlin, Therese Roesberg och Niklas Rask.

Firman tecknas två i förening av Therese Roesberg, Niklas Rask, Johan Ehrlin, Erik Wenzke och Simon Olsen.



Revisorer har varit: Martin Karlsson hos Baker Tilly Strömstad AB.

Valberedning har varit: Anna Johansson och Emily von Metzger, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 4 st röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-08-17.

2023-05-14: vårstädning inom BRF tillsammans med föreningsmedlemmarna.

2023-05-28: Årsmöte

BoKlok genomförde 2års besiktningen.  
Byte filter frånluftsvärmepump har genomförts.

Enligt underhållsplan:

Årtal	Ändamål
2025, 2027, 2029	Byte filter frånluftsvärmepump
2026	Besiktning taksäkerhetsanordningar, pågrusning grusade ytor, slamsugning dagvattenbrunnar
2027	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	270	67	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 630	11 716	11 929	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 630	11 716	11 929	0	0
Räntekänslighet, %	22	23	122	0	0
Energikostnad, kr/kvm	46	48	6	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	583	553	112	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	583	553	112	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 362	1 294	262	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-229	-19	48	0	0
Soliditet, %	64	64	63	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	48 200 000	0	0	48 200 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	250 000	265 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>48 200 000</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>48 465 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	32 007	-18 875	-250 000	-236 868
Årets resultat, kr	-18 875	18 875	-229 452	-229 452
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 132</b>	<b>0</b>	<b>-479 452</b>	<b>-466 320</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 213 132</b>	<b>0</b>	<b>-229 452</b>	<b>47 998 680</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 132
Årets resultat, kr	-229 452
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-216 320</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-466 320</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 362 409	1 293 695
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 362 409</b>	<b>1 293 695</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-225 988	-231 052
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 623	-61 443
Personalkostnader	Not 5	-42 383	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-651 110	-651 110
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 008 104</b>	<b>-956 748</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>354 305</b>	<b>336 947</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		536	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 292	-355 876
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-583 756</b>	<b>-355 822</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-229 452</b>	<b>-18 875</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-229 452</b>	<b>-18 875</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	74 820 262	75 471 372
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>74 820 262</u>	<u>75 471 372</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>74 820 262</u></b>	<b><u>75 471 372</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 8	557 718	274 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	35 485	30 008
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>593 263</u>	<u>304 286</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>593 263</u></b>	<b><u>304 286</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>75 413 525</u></b>	<b><u>75 775 658</u></b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 200 000	48 200 000
Fond för yttre underhåll		265 600	15 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>48 465 600</u>	<u>48 215 600</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-236 868	32 007
Årets resultat		-229 452	-18 875
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-466 320</u>	<u>13 132</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>47 999 280</u></b>	<b><u>48 228 732</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	17 860 000	18 310 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 860 000</u>	<u>18 310 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 355 000	9 105 000
Leverantörsskulder		35 139	15 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	537	8 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	163 569	107 824
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 554 245</u>	<u>9 236 926</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>27 414 245</u></b>	<b><u>27 546 926</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>75 413 525</u></b>	<b><u>75 775 658</u></b>



# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	354 305	336 947
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 110	651 110
Övriga poster	0	0
	<u>1 005 415</u>	<u>988 057</u>
Erhållen ränta	536	54
Erlagd ränta	-584 292	-355 876
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>421 658</u>	<u>632 235</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 355	18 509
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	67 319	9 126 047
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>482 622</u></b>	<b><u>9 776 791</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-9 605 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-200 000</u></b>	<b><u>-9 605 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>282 622</b>	<b>171 791</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	274 278	102 487
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>556 900</u>	<u>274 278</u>
	<b>282 622</b>	<b>171 791</b>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 248 000	1 181 760
Årsavgift vatten	115 200	111 152
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-1 092	483
Övriga primära intäkter och ersättningar	301	300
	<b>1 362 409</b>	<b>1 293 695</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	0	-378
Vatten	-108 712	-112 986
Renhållning	-26 872	-33 021
Förvaltningskostnader	-43 444	-24 659
Försäkringar	-45 460	-43 858
Övriga driftskostnader	-1 500	-16 150
	<b>-225 988</b>	<b>-231 052</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-28 859	-26 448
Övriga förvaltningskostnader	-33 184	-31 877
Kostnader överlåtelse och panter	0	-966
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-100
Förbrukningsinventarier	0	-550
Medlemsavgifter HSB	-4 580	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-17 000	0
Stämma och styrelse	-5 000	-1 503
	<b>-88 623</b>	<b>-61 443</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-32 250	-10 000
Sociala avgifter	-10 133	-3 142
	<b>-42 383</b>	<b>-13 142</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-651 110	-651 110
	<b>-651 110</b>	<b>-651 110</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 111 000	65 111 000
Ingående anskaffningsvärde mark	11 120 000	11 120 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 231 000</b>	<b>76 231 000</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-759 628	-108 518
Årets avskrivningar byggnader	-651 110	-651 110
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 410 738</b>	<b>-759 628</b>

**Utgående redovisat värde** **74 820 262** **75 471 372**

Redovisade värden byggnader	63 700 262	64 351 372
Redovisade värden mark	11 120 000	11 120 000

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	2021	23 696 000	8 224 000	31 920 000	31 920 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		<b>23 696 000</b>	<b>8 224 000</b>	<b>31 920 000</b>	<b>31 920 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning			28 065 000	28 065 000
varav i eget förvar			0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>28 065 000</b>	<b>28 065 000</b>

**Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	556 900	274 278
Skattekonto	818	0
	<b>557 718</b>	<b>274 278</b>

**Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	0	30 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 485	0
	<b>35 485</b>	<b>30 008</b>

**Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SBAB	1,12%	2024-10-16	9 155 000	0
SBAB	4,47%	2028-09-15	8 905 000	200 000
SBAB	1,39%	2026-10-16	9 155 000	0
			<b>27 215 000</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 060 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 155 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>9 355 000</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	26 215 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	537	4 221
Övriga kortfristiga skulder	0	4 048
	<u>537</u>	<u>8 269</u>
<b>Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen revision	0	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 975	82 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 594	5 169
	<u>163 569</u>	<u>107 824</u>
<b>0 EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
<b>0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Erik Wenzke

.....  
Therese Roesberg

.....  
Johan Ehrlin

.....  
Niklas Rask

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

Martin Karlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sälgen  
Org.nr. 769638-4960

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sälgen för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sälgen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Karlsson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Sälgen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK WENZKE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:23:28



**NIKLAS RASK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:42:33



**JOHAN EHRLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:57:23



**THERESE ROESBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 00:13:37



**MARTIN KARLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:50:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Sälgen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTIN KARLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:49:42





# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.