

# Årsredovisning

## Brf BoKlok Saturnus

Org.nr 769635-0201

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023.

### Förvaltningsberättelse 2023

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 56 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Fullerö 21:78 i Uppsala Kommun.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2017 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 2 maj 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte Uppsala kommun.

#### Fastigheten

Föreningen bildades 2017 för att uppföra 56 lägenheter fördelat på tio huskroppar i Uppsala kommun. Den 1 mars övertog föreningen den ekonomiska driften Från BoKlok Housing, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Föreningen äger fastigheten Fullerö 21:78 med gatuadresserna Stackmolnsvägen 31, 83, 85, 87, 89 och 91 samt Regnmolnsvägen 2, 4, 6 och 8 i Fullerö, Stavruta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa, tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB.

Föreningen har 56 parkeringsplatser på egen mark samt sex handikapparkeringar.

Fastigheten består av 10 flerbostadshus i två våningar.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	16 st	53 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	20 st	69 - 70 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	20 st	81 m <sup>2</sup>

Ett förråd finns till varje bostad i gemensam förrådsbyggnad.

Total bostadsarea uppgår till 3 864 m<sup>2</sup>

Uppvärmning av lägenheterna sker genom bergvärme med vattenradiatorer.

#### Samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i Uppsala Fullerö samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen omfattar väg- och gångväg med gatubelysning längs lokalgatan, vissa grönytor, dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el, fiber och nätstation där föreningen delar betalningsansvar med ingående fastigheter.

## Styrelse för tiden 2023-01-01 - 2023-06-28

Sebastian Glan	Ordförande	
Linda Käll	Ledamot	(avgått i mars 2023)
Cameron Muir	Ledamot	
Johannes Brännkärr	Ledamot	
Jan Alarik	Suppleant	

## Styrelse för tiden 2023-06-28 - 2023-12-31

Ronny Noyan	Ordförande	
Jens Holmström	Ledamot	
Sebastian Glan	Ledamot	
Ellinor Boström	Ledamot	
Gabriel Vidmark	Ledamot	
Jan Van Baal	Suppleant	
Malin Ander	Suppleant	
Rickard Wikbom	Suppleant	

Sebastian Glan har avgått som ledamot 2024-01-20.

## Revisor

Peter Lindqvist, revisor

Borev Revision AB

## Valberedning

Catrine Glan  
Jan Alarik

## Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

## Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 28 juni 2023.

Styrelsen har under 2023 haft 11 st protokollförda sammanträden där ett av dem också var konstituerande.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 6 st lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 81 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 452 318 kr, varav reparationer 377 558 kr.

## Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB
- Fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa
- Nyckelhantering: AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
- Elhandel och elnät: Vattenfall AB Försäljning samt Bodens energi (gemensamma abonnemang för stolp-, förråd- och gård/gångbelysning samt VA).
- Hushållsavfall: Uppsala Vatten
- Skadedyrsavtal: Nomor
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB

## Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1/4 2023.

Den 1/1 2024 höjs avgiften med 16% och den 1/4 2024 sänks avgiften med 3%.

## Verksamheten under 2023

Den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som föregående styrelse beställde 2022 har slutförts genom att entreprenören gjort slutkontroll och rengöring av ventilationskanalerna. Den blev godkänd under december.

Vissa av de fel som entreprenören hittade på ventilationsaggregaten under OVK skulle ha anmälts som garantiärenden till BoKlok Housing AB (BoKlok) innan den avtalade femårsbesiktningen som regleras enligt ABT 06. Den föregående styrelsen gjorde inte detta. Garantin löpte ut sommaren 2023 varefter föreningen behövde ta kostnaden för utbyte av ett antal fläktar och styrpaneler.

Föreningen har under året haft vattenskador på ett antal avlopp, samtliga i stammarna i kök. Dessa har anmälts som försäkringsärenden och arbetet kommer bli klart under 2024. BoKlok har efter vattenskadorna uppstått meddelat styrelsen att de kommer att åtgärda avloppen då det framkommit att avloppen är felaktigt installerade under byggnationen.

Efter önskemål från föreningens medlemmar om att återinföra egna kärl för återvinning undersökte styrelsen under oktober vad det nya lagkravet om fastighetsnära insamling som ska införas senast 1/1 2027 innebär för föreningen. Uppsala Vatten tar fr om 2025 över hela ansvaret för hämtningen av förpackningar från flerbostadshus. Utifrån detta beslutade styrelsen att bordlägga frågan till dess att Uppsala Vatten tar över ansvaret.

Efter det sprängdåd som skedde i intilliggande hus under september har föreningen behövt ta hjälp av en byggfirma för att justera ett antal dörrar samt byta 2 dörrar och 3 fönster. Skadorna täcks av föreningens försäkring.

En av föreningens bergvärmepumpar behövde repareras under december på grund av ett kompressorhaveri. Skadorna täcks av föreningens försäkring med undantag från självrisk och åldersavdrag.

Samfälligheten som förvaltar vägarna mm runt fastigheten har startat upp sin verksamhet. Jens Holmström är föreningens representant i dess styrelse.

Styrelsen har frågat föreningens medlemmar att lämna personuppgifter för att vi ska kunna skicka ut nyhetsbrev till medlemmarna. Det har skett med samtycke som rättslig grund enligt GDPR.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsen har förhandlat om föreningens lån. Utfallet blev positivt för föreningen jämfört med budget varför vi kunde reducera höjningen från 16 % till 13 % jämfört med 2023 års avgifter.

Vi har tecknat ett nytt serviceavtal för vår bergvärmeanläggning.

BoKlok har upplyst oss att avloppsstammarna i köken för samtliga våra lägenheter är felaktigt installerade. De kommer att åtgärda detta med hjälp av underentreprenörer som åtgärdat detta i andra BoKlokföreningar. Skadorna täcks av BoKlok och arbetet förväntas färdigställas under april.

Styrelsen har sett behov av att ha ett serviceavtal för lägenheternas ventilationsaggregat, det beräknas bli klart under våren 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	796	724	689	675
Årsavgift (kr/kvm)	778			
Nettoomsättning (tkr)	3 173	2 915	2 770	2 707
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-580	-154	-330	-101
Balansomslutning (tkr)	161 053	162 129	162 991	164 563
Soliditet	69%	69%	69%	69%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	12 573			
Skuldsättning (kr/kvm)	12 573			
Sparande (kr/kvm)	200			
Energikostnad (kr/kvm)	122			
Årsavgifternas del av total intäkt	94,7%			
Räntekänslighet	16,2%	17,9%	19,0%	19,8%

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (enligt taxeringsbesked).

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el och vatten genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 16,2 % av årsavgiften.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea för föreningens hus.

Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2019. Styrelsen kommer uppdatera denna under 2024.

Föreningen har under året amorterat 850 000 kr (1,7%) av föreningens ingående skuld 2023.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna. Underskottet blev dock större än förväntat och förklaras av högre reparations- och räntekostnader än vad som räknades med i budgeten.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes under 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning år 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 490 000	541 285	-864 339	-153 655
Disposition av 2022 års resultat		253 100	-406 755	153 655
Årets resultat				-579 946
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>112 490 000</b>	<b>794 385</b>	<b>-1 271 094</b>	<b>-579 946</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 271 094
Årets resultat	-579 946
	-1 851 040

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	209 500
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-2 060 540
	-1 851 040

Beträffande föreningens ställning i övrigt hänvisas till följande balansräkning med tilläggsupplysningar och noter.

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

Nettoomsättning	2023	Not	2022
Årsavgifter	3 006 192		2 763 072
Parkeringsavgifter	166 900		151 700
		3 173 092 1	2 914 772
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	46 813	46 813	420
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 219 905</b>	<b>2 915 192</b>

### RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	-962 216	2	-1 033 289
Administrationskostnader	-66 180		-63 032
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	3	0
		-1 028 396	-1 096 321
<b>Reparation och underhållskostnader</b>			
Reparationer	-377 558		-40 080
Planerat underhåll	-74 760		-37 240
		-452 318	-77 320
<b>Personalkostnader</b>		-117 680 4	-97 152
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>			
Fastigheten	-1 272 881	5	-1 272 881
Inventarier och installationer	-5 738	6	-5 738
		-1 278 619	-1 278 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>			
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		342 892	365 780
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		-922 840	-519 435
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-579 946	-153 655
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-579 946</b>	<b>-153 655</b>

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2023	Not	2022
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	106 925 742	5	108 198 623
Mark	52 500 000		52 500 000
Inventarier	41 600	6	47 338
Summa materiella anl. tillgångar	159 467 342		160 745 961
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	82 148	7	0
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	138 749	8	52 591
Summa kortfristiga fordringar	220 897		52 591
<b>Finansiella tillgångar</b>			
<b>Kassa och bank</b>	1 364 399		1 330 563
Summa finansiella tillgångar	1 364 399		1 330 563
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>161 052 638</b>		<b>162 129 115</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital	112 490 000		112 490 000
Yttre reparationsfond	794 385		541 285
Summa bundet eget kapital	113 284 385		113 031 285
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 271 094		-864 339
Årets resultat	-579 946		-153 655
Summa fritt eget kapital	-1 851 040		-1 017 994
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>111 433 345</b>		<b>112 013 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0 9	32 062 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig låneskuld	48 580 500	9	17 368 500
Leverantörsskulder	350 839		116 431
Övriga kortfristiga skulder	46 251		0
Förskottsinsbetalda hyror/avg	313 912		240 398
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	327 791	10	328 495
Summa kortfristiga skulder	49 619 293		18 053 824
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>161 052 638</b>		<b>162 129 115</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-579 946	-153 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 278 619	1 278 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>698 673</b>	<b>1 124 964</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-168 307	5 787
Förändring av kortfristiga skulder	353 469	141 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>883 835</b>	<b>1 272 178</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-850 000	-850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-850 000</b>	<b>-850 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>33 835</b>	<b>422 178</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 330 563	908 385
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 364 398</b>	<b>1 330 563</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### Avskrivningar

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Årsavgifter kommer inte tas ut till för att fulla täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Följande avskrivningstider används:

- Stomme 120 år.
- Fönster, dörrar, el, rör, ventilation, tak, fasad och balkong 50 år.
- Övriga byggnadsdelar 15 - 30 år.

Inventarier och installationer:

- Kärlskåp 10 år.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

#### NOT NR 1

	Nettoomsättning	
	2023	2022
Årsavgifter	3 006 192	2 763 072
Parkeringsavgifter	166 900	151 700
<b>SUMMA</b>	<b>3 173 092</b>	<b>2 914 772</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

#### NOT NR 2

	Driftskostnader	
	2023	2022
Fastighetsskötsel enl. avtal	126 692	121 939
Fastighetsskötsel extra	20 713	13 317
Obligatoriska besiktningar	0	38 750
Serviceavtal	25 631	18 674
El	310 997	307 229
Vatten	159 687	191 077
<b>Delsumma, driftskostnader (forts. nästa sida)</b>	<b>643 720</b>	<b>690 986</b>

<b>Delsumma driftskostnader (forts fr. fg. sida)</b>	<b>643 720</b>	<b>690 986</b>
Sophämtning	96 803	164 103
Försäkring	90 429	86 543
Samfällighetsavgift	89 265	44 630
Förbrukningsinventarier	0	13 713
Revisionsarvode	17 313	14 250
Övriga förvaltningskostnader	24 686	19 064
<b>SUMMA</b>	<b>962 216</b>	<b>1 033 289</b>

### NOT NR 3

Fastigheten har åsatts värdeår 2018. Fastigheter med värdeår 2018 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2033.

### NOT NR 4

#### Personalkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	92 248	73 938
<b>SUMMA ARVODEN</b>	<b>92 248</b>	<b>73 938</b>
Sociala avgifter	25 432	23 214
<b>SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER</b>	<b>117 680</b>	<b>97 152</b>

### NOT NR 5

#### Fastigheten Fullerö 21:78

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>		
Byggnadsvärde	53 000 000	53 000 000
Markvärde	7 200 000	7 200 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>60 200 000</b>	<b>60 200 000</b>

#### Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	0	0

#### Byggnad Bokfört värde:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffningsvärde	113 078 000	113 078 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 879 377	-3 606 496
Årets avskrivningar	-1 272 881	-1 272 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 152 258	-4 879 377
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>106 925 742</b>	<b>108 198 623</b>

**Mark Bokfört värde:**

	<b>Mark</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mark	52 500 000	52 500 000
<b>SUMMA</b>	<b>52 500 000</b>	<b>52 500 000</b>

**NOT NR 6**

**Inventarier och installationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kärlskåp, anskaffningsvärde</b>	57 380	57 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 042	-4 304
Årets avskrivningar	-5 738	-5 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 780	-10 042
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>41 600</b>	<b>47 338</b>

**NOT NR 7**

**Övriga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgifter/hyror	35 333	0
Skattekonto	2	0
Försäkringsersättning	46 813	0
<b>SUMMA</b>	<b>82 148</b>	<b>0</b>

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

**NOT NR 8**

**Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbet. försäkringspremie	38 365	36 718
Byggbeslag Lås & Säkerhet	1 114	1 082
Simply Brf	2 216	2 216
Bostadsrätterna	6 270	6 270
Returpappercentralen	0	6 305
Uppsala Fullerö sff	72 461	0
Mediator	18 324	0
<b>SUMMA</b>	<b>138 750</b>	<b>52 591</b>

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>ff.d.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
SBAB	2024.02.12	0,79%	17 706 000
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.01	4,38%	16 518 500
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.01	0,96%	14 356 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>48 580 500</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-48 580 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			0
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>0</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			46 886 000

**NOT NR 10**

**Uppl.kostn./förutbet.intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppl. arvoden	85 950	72 450
Uppl. sociala avgifter	27 005	22 764
Uppl. räntekostnader	71 777	30 131
Ber. uppl. revisionsarvode	16 550	14 700
Uppl. avg. till samfällighetsförening	0	44 630
Ber uppl vattenkostnad	44 634	143 820
Uppl. kostn BGE Enwell	81 875	0
<b>SUMMA</b>	<b>327 791</b>	<b>328 495</b>

**NOT NR 11**

**Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	53 118 000	53 118 000

**NOT NR 12**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Storvreta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer enligt bilaga

Ronny Noyan  
Ordförande

Jens Holmström  
Ledamot

Gabriel Vidmark  
Ledamot

Ellinor Boström  
Ledamot











**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur enligt bilaga

Peter Lindqvist  
Borev Revisionsbyrå AB  
Revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur.  
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.  
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

## Undertecknare

  <b>Ronny Noyan</b> Ordförande KVFuF+OAbLP+252osBK5tg 2024-04-12 05:46:43Z	  <b>ELLINOR BOSTRÖM</b> Ledamot 5nW29KaEX/QLiXMI6/fiWQ 2024-04-12 06:35:11Z
  <b>Jens Ove Holmström</b> Kassör 7g2LtAgdzTyPs2oCYsL8Fg 2024-04-12 06:36:33Z	  <b>GABRIEL VIDMARK</b> Ledamot N78iiz1tDsx2hSiNERTe4w 2024-04-12 06:39:35Z
  <b>Hans Peter Lindkvist</b> Revisor WyauptR19ScwRkdh4DGZDQ 2024-04-12 14:30:18Z	

## Dokument i försändelsen

Saturnus BoKlok årsredovisning 2023.pdf

SHA256: a50629857500776b64cc522eb8fc3cdeb79c2b1f1dc1153cf348cdec97d92d32



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 83005b3a-6a8c-4268-b504-78225f4164d8

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus, org.nr 769635-0201

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorans 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 16:36

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.04.2024 16:35

DOCUMENT ID:

ByLol6LeC

ENVELOPE ID:

rKHjUTLgR-ByLol6LeC

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Saturnus - 2023 - RB sign..pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	12.04.2024 16:36 12.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

\* 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