



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-09 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Trosa.

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
Fänsåker 1:97	2006	Trosa

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2006 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 1589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Sörman	Ordförande
Fredrik Löfberg	Styrelseledamot
Katarzyna Czarnowska	Styrelseledamot
Lena Maria Silvegård Österberg	Styrelseledamot
Harley-Quinn Bergersen	Suppleant

Valberedning

Linda Crotteau

Firmateckning

Firman tecknas , förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor LR Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler

2022 ● Service bergvärme och avhjärdare.
Energideklaration
Oljning av trä balkonger och loftgångar

Planerade underhåll

2026 ● Byte cirkulationspump VVC

2025 ● slamsugning dagvattenbrunnar
tvätt av tak
Målning av samtliga byggnader

Avtal med leverantörer

Snöröjning	Smedmarks Bygg & Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service värmepump	Mälardalens värmepumpscenter AB

Övrig verksamhetsinformation

Vi har bytt doppvärmare i varmvattenberedaren och cirkulationspumpen.

Vi har haft städdagar vår och höst.

Tre medlemmar har flyttat och därmed utträtt ur föreningen.

Planeringsdag för styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes från 1 januari 2023.

Kommunen höjde avgiften för vattnet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,46 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 491 805	1 433 336	1 434 078	-
Resultat efter fin. poster	-82 643	190 751	105 014	-
Soliditet (%)	41	41	41	-
Yttre fond	860 719	799 579	646 779	-
Taxeringsvärde	20 380 000	20 380 000	15 383 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 405	10 465	10 503	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 405	10 465	10 503	-
Sparande per kvm totalyta, kr	133	323	323	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	158	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	119	111	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	62	74	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,22	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Dels har vi bytt ut alla trasiga delar i ventilationssystemet samt att vi har haft problem med värmecentral som gått sönder och krävt reparation vid flera tillfällen.

Vi kommer löpande se över om avgifter behöver höjas för att täcka kostnaderna. Vi kommer även löpande göra underhåll av ventilationssystem så att det inte ska bli lika stora kostnader vid ett och samma tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 763 500	-	-	10 763 500
Fond, yttre underhåll	799 579	-	61 140	860 719
Balanserat resultat	11 745	190 751	-61 140	141 357
Årets resultat	190 751	-190 751	-82 643	-82 643
Eget kapital	11 765 576	0	-82 643	11 682 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	202 497
Årets resultat	-82 643
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 140
Totalt	58 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	58 714

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 491 805	1 433 336
Övriga rörelseintäkter	3	67 655	-14 820
Summa rörelseintäkter		1 559 460	1 418 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-854 864	-544 708
Övriga externa kostnader	9	-110 772	-132 703
Personalkostnader	10	-39 424	-31 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 924	-323 044
Summa rörelsekostnader		-1 299 984	-1 031 994
RÖRELSERESULTAT		259 476	386 522
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 305	539
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-354 425	-196 310
Summa finansiella poster		-342 119	-195 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 643	190 751
ÅRETS RESULTAT		-82 643	190 751

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 353 359	25 648 283
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 353 359	25 648 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 353 359	25 648 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 114	17 405
Övriga fordringar	14	658 213	482 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 439	5 439
Summa kortfristiga fordringar		686 766	505 274
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 092 466	2 092 466
Summa kortfristiga placeringar		2 092 466	2 092 466
Kassa och bank			
Kassa och bank		318 823	376 875
Summa kassa och bank		318 823	376 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 098 055	2 974 614
SUMMA TILLGÅNGAR		28 451 413	28 622 897

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 763 500	10 763 500
Fond för yttre underhåll		860 719	799 579
Summa bundet eget kapital		11 624 219	11 563 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 357	11 745
Årets resultat		-82 643	190 751
Summa fritt eget kapital		58 714	202 497
SUMMA EGET KAPITAL		11 682 933	11 765 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 250 060	16 533 602
Summa långfristiga skulder		5 250 060	16 533 602
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 283 542	95 000
Leverantörsskulder		35 552	54 863
Skatteskulder		4 899	3 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	194 427	170 400
Summa kortfristiga skulder		11 518 420	323 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 451 413	28 622 897

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	259 476	386 522
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	294 924	323 044
	554 400	709 566
Erhållen ränta	12 305	539
Erlagd ränta	-366 661	-191 745
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200 045	518 360
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 165	-2 038
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 395	-71 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 275	444 616
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-122 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-122 508
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-95 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 000	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 275	262 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 264	597 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	976 540	859 264

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, 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 - 5 %
---------	---------

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	1 474 188	1 424 909
Hysesintäkter p-plats	8 535	7 200
Pantsättningsavgift	5 250	1 208
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	-2	20
Summa	1 491 805	1 433 336

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	62 846	0
Övriga intäkter	144	-14 820
Återbäring försäkringsbolag	4 665	0
Summa	67 655	-14 820

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 600	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	92 500	0
Gårdkostnader	4 175	525
Gemensamma utrymmen	0	400
Snöröjning/sandning	18 000	15 263
Serviceavtal	2 749	930
Avhärkning	7 979	0
Fordon	7 375	390
Förbrukningsmaterial	10 101	17 613
Summa	145 479	35 121

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	57 092
Dörrar och lås/porttele	2 605	0
Värmeanläggning/undercentral	52 945	0
Ventilation	92 813	0
Summa	148 363	57 092

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	251 374	149 806
Uppvärmning	0	40 055
Vatten	135 516	99 108
Sophämtning/renhållning	67 165	51 861
Summa	454 055	340 830

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 075	50 201
Kabel-TV	0	3 330
Bredband	21 756	21 678
Fastighetsskatt	38 136	36 456
Summa	106 967	111 665

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	625
Inkassokostnader	1 375	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	17 850	13 500
Fritids och trivselkostnader	720	0
Föreningskostnader	7 227	7 968
Förvaltningsarvode enl avtal	44 004	26 157
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	4 312	0
Administration	24 949	53 086
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 076	31 307
Summa	110 772	132 703

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	9 424	7 540
Summa	39 424	31 540

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	354 305	196 110
Dröjsmålsränta	66	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	290
Övriga räntekostnader	54	-90
Summa	354 425	196 310

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 038 950	29 038 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 038 950	29 038 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 390 668	-3 067 624
Årets avskrivning	-294 924	-323 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 685 592	-3 390 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 353 359	25 648 283
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 200 000</i>	<i>2 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	2 780 000	2 780 000
Summa	20 380 000	20 380 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 175	53 175
Utgående anskaffningsvärde	53 175	53 175
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 175	-53 175
Utgående avskrivning	-53 175	-53 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	496	40
Klientmedel	0	482 390
Transaktionskonto	128 021	0
Borgo räntekonto	529 696	0
Summa	658 213	482 430

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 439	5 439
Summa	5 439	5 439

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andra andelar	2 092 466	2 092 466
Summa	2 092 466	2 092 466

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Stratega 10	2 262 000	2 092 466	2 092 466
Summa	2 262 000	2 092 466	2 092 466

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-16	1,07 %	6 282 542	6 282 542
Nordea	2024-12-18	0,67 %	4 906 000	4 906 000
Nordea	2025-12-22	5,49 %	5 345 060	5 440 060
Summa			16 533 602	16 628 602
Varav kortfristig del			11 283 542	95 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 058 602 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	33 214	0
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	12 150
Uppl kostn räntor	22 565	34 801
Förutbet hyror/avgifter	123 648	123 449
Summa	194 427	170 400

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 125 500	18 125 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två lån ska läggas om i oktober 2024 och december 2024.

Underskrifter

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

Trosa

Fredrik Löfberg
Styrelseledamot

Katarina Sörman
Ordförande

Katarzyna Czarnowska
Styrelseledamot

Lena Maria Silvegård Österberg
Styrelseledamot

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

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Jens Gunnar Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 11:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 11:04

DOCUMENT ID:

rJuztslma

ENVELOPE ID:

ByPGYogm0-rJuztslma

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Fänsåker, 769613-4985 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA SÖRMAN puppis59@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:08 14.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/28) IP: 78.67.211.80
2. KATARZYNA CZARNOWSKA k.czarnowska@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:13 14.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/23) IP: 85.225.116.22
3. LENA MARIA SILVEGÅRD ÖSTERBERG lena.74@live.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:15 14.05.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/14) IP: 78.82.165.115
4. FREDRIK LÖFBERG fredrik.lofberg@mac.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:27 14.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/24) IP: 188.149.105.40
5. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:43 14.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

* 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 Brf BoKlok Fänsåker
 Org.nr 769613-4985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Örebro 2024

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 11:42

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 14.05.2024 11:04

DOCUMENT ID:
SkKfFjl7C

ENVELOPE ID:
rkgvMtilQC-SkKfFjl7C

DOCUMENT NAME:
Boklok Fänsåker RB 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:42 14.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

* 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