

# Årsredovisning 2022

Brf BoKlok Theodors Gränd

769628-6009




## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOKLOK THEODORS GRÄND

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank. 

## 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-08-23.

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-08-23.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningens fastighet, Frestaby 1:507 samt Frestaby 1:509 bebyggdes 2015 och är belägen i Upplands Väsby kommun.

På fastigheten finns 33 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

33 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 564 kvm

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring.

Styrelsens sammansättning

Joakim Bernsköld	Ordförande
Lorens Isa	Ledamot
Carl Anders Fredrik Andreasson	Ledamot
Jan Christian Elsilä	Ledamot
Roger Lars Tollefsen	Suppleant
Bo Jimmy Borgvall	Suppleant

Valberedning

Anna Andreasson och Michelle Ljungmark.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Peter Lindqvist	Revisor suppleant	Borev Revision AB

Styrelsemöten

Årstämman hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 7 327 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 048 357	2 010 042	1 975 177	1 974 353
Resultat efter fin. poster	-163 159	-93 154	-108 572	-498 363
Soliditet, %	71	70	70	70
Yttre fond	741 888	587 576	436 290	287 971
Taxeringsvärde	72 501 000	72 501 000	58 377 000	58 377 000
Bostadsyta, kvm	3 564	3 564	3 564	3 564
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	550	550	550
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 402	9 653	9 898	10 122
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,21	1,43	1,34
Belåningsgrad, %	29,15	29,67	30,17	30,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	83 295 000	-	-	83 295 000
Fond, yttre underhåll	587 576	-	154 312	741 888
Balanserat resultat	-872 738	-93 154	-154 312	-1 120 204
Årets resultat	-93 154	93 154	-163 159	-163 159
<b>Eget kapital</b>	<b>82 916 684</b>	<b>0</b>	<b>-163 159</b>	<b>82 753 525</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 120 204
Årets resultat	-163 159
Totalt	<u><u>-1 283 363</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	154 312
Balanseras i ny räkning	-1 437 675
	<u><u>-1 283 363</u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 048 357	2 010 042
Rörelseintäkter		4 950	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 053 307</b>	<b>2 010 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-506 685	-452 222
Övriga externa kostnader	7	-130 882	-111 527
Personalkostnader	8	-110 458	-99 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 018 272	-1 018 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 766 297</b>	<b>-1 681 111</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>287 010</b>	<b>328 931</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 169	-422 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-450 169</b>	<b>-422 085</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-163 159</b>	<b>-93 154</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-163 159</b>	<b>-93 154</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	114 946 540	115 937 200
Markanläggningar	10	441 786	469 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 388 326</b>	<b>116 406 598</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>115 388 326</b>	<b>116 406 598</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 325	14 900
Övriga fordringar	11	380	380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 583	113 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 288</b>	<b>128 380</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 220 607	1 178 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 220 607</b>	<b>1 178 400</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 299 895</b>	<b>1 306 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 688 220</b>	<b>117 713 377</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 295 000	83 295 000
Fond för yttre underhåll		741 888	587 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 036 888</b>	<b>83 882 576</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 120 204	-872 738
Årets resultat		-163 159	-93 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 283 363</b>	<b>-965 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 753 525</b>	<b>82 916 684</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	6 928 750	7 248 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 928 750</b>	<b>7 248 750</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		26 578 796	27 154 484
Leverantörsskulder		60 996	122 005
Övriga kortfristiga skulder		45 726	51 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	320 427	220 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 005 945</b>	<b>27 547 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 688 220</b>	<b>117 713 377</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 178 400</b>	<b>1 036 765</b>
Resultat efter finansiella poster	-163 159	-93 154
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 018 272	1 018 272
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>855 113</b>	<b>925 118</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 092	-79 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 690	167 353
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>937 895</b>	<b>1 013 401</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-895 688	-871 766
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-895 688</b>	<b>-871 766</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>42 207</b>	<b>141 635</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 220 607</b>	<b>1 178 400</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Theodors Gränd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	100 år
Markanläggningar	20 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

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

### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016.

Fastigheten är befriad från fastighetsskatt till och med år 2031, och därefter beskattad med halv avgift fr.o.m 2031 t.o.m. 2036, därefter med hel avgift.

### Övrigt

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El, moms	31 293	11 243
Hysesintäkter, p-platser	17 550	17 900
Vatten	30 319	0
Årsavgifter, bostäder	1 960 200	1 960 200
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 695	15 699
Övriga intäkter	5 250	5 000
<b>Summa</b>	<b>2 053 307</b>	<b>2 010 042</b>

<b>Not 3, Underhållskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer och underhåll	7 327	45 064
<b>Summa</b>	<b>7 327</b>	<b>45 064</b>

<b>Not 4, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	9 341	5 520
<b>Summa</b>	<b>9 341</b>	<b>5 520</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	106 461	51 975
Sophämtning	74 479	75 362
Vatten	38 053	0
<b>Summa</b>	<b>218 993</b>	<b>127 337</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	99 148	92 594
Kabel-TV	171 876	167 932
Självrisker	0	13 776
<b>Summa</b>	<b>271 024</b>	<b>274 301</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	53 936	52 671
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 750	0
Förbrukningsmaterial	29 252	13 049
Revisionsarvoden	19 000	18 625
Överlåtelse och pantförskrivningskostnad	8 695	15 699
Övriga förvaltningskostnader	18 249	11 483
<b>Summa</b>	<b>130 882</b>	<b>111 527</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner, arbetare	11 600	4 000
Sociala avgifter	26 408	23 690
Styrelsearvoden	72 450	71 400
<b>Summa</b>	<b>110 458</b>	<b>99 090</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	120 901 490	120 901 490
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>120 901 490</u>	<u>120 901 490</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 964 290	-3 973 630
Årets avskrivning	-990 660	-990 660
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 954 950</u>	<u>-4 964 290</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>114 946 540</u></u>	<u><u>115 937 200</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 835 000	21 835 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 197 000	43 197 000
Taxeringsvärde mark	29 304 000	29 304 000
<b>Summa</b>	<b>72 501 000</b>	<b>72 501 000</b>

<b>Not 10, Markanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	552 234	552 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>552 234</u>	<u>552 234</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-82 836	-55 224
Årets avskrivning	-27 612	-27 612
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-110 448</u>	<u>-82 836</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>441 786</u></u>	<u><u>469 398</u></u>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	380	380
<b>Summa</b>	<b>380</b>	<b>380</b>
<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	8 910	85 127
Förvaltning	13 484	12 805
Kabel-TV	13 150	13 002
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 039	2 166
<b>Summa</b>	<b>37 583</b>	<b>113 100</b>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-02-10	2,60 %	5 127 750	5 127 750
Stadshypotek AB	2023-02-10	2,60 %	4 441 000	4 441 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,44 %	3 884 493	4 055 977
Stadshypotek AB	2023-02-02	2,60 %	3 262 874	3 520 098
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,10 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,10 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2023-02-02	2,60 %	5 038 017	5 089 293
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,44 %	3 364 257	3 512 773
Stadshypotek AB	2023-02-02	2,60 %	4 363 279	4 407 691
Stadshypotek AB	2023-05-02	2,60 %	2 825 876	3 048 652
<b>Summa</b>			<b>33 507 546</b>	<b>34 403 234</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>26 578 796</i>	<i>27 154 484</i>

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	26 484	8 089
Förutbetalda avgifter/hyror	180 952	164 550
Upplupna räntekostnader	112 991	47 555
<b>Summa</b>	<b>320 427</b>	<b>220 194</b>

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 275 000	38 275 000
<b>Summa</b>	<b>38 275 000</b>	<b>38 275 000</b>

#### Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Avgiften har höjts med 10% från 2023-01-01



\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Joakim Bernsköld  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lorens Isa  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Anders Carl Andreasson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jan Christian Elsilä  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borev  
Sanna Lindqvist  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 646dceafd0d5784ff61a7e0d

**Finalized at:** 2023-05-24 19:33:42 CEST

**Title:** Brf BoKlok Theodors Grnd, 769628-6009 - Ej undertecknad rsredovisning 2022.pdf

**Digest:** C/BljMA4h/lhuBxYthLDL7GPNdfwhbkBERwFZyQ3h8o=-2

**Initiated by:** j.bernskold@gmail.com ([j.bernskold@gmail.com](mailto:j.bernskold@gmail.com)) via BRF Boklok Theodors gränd 769628-6009

## Signees:

- Carl Anders Fredrik Andreasson signed at 2023-05-24 16:12:06 CEST with Swedish BankID (**19660708-XXXX**)
- Sanna Karin Helena Lindkvist signed at 2023-05-24 19:33:41 CEST with Swedish BankID (**19880317-XXXX**)
- Joakim Bernsköld signed at 2023-05-24 11:27:40 CEST with Swedish BankID (**19900819-XXXX**)
- Jan Christian Elsilä signed at 2023-05-24 12:04:16 CEST with Swedish BankID (**19840726-XXXX**)
- Lorens Isa signed at 2023-05-24 11:28:10 CEST with Swedish BankID (**19871129-XXXX**)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Theodors Gränd, org.nr 769628-6009

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Theodors Gränd för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 maj 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 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.

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.

## 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 Theodors Gränd för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 *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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.05.2023 19:38

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson • 24.05.2023 19:37

DOCUMENT ID:  
ryzLspoSn

ENVELOPE ID:  
SjBUsajBh-ryzLspoSn

DOCUMENT NAME:  
Mall RB - behandlar förlust - K2.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	24.05.2023 19:38 24.05.2023 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 213.66.183.137

\* 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