

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Boklok Sandlyckan**

769629-6131

Räkenskapsåret

2023

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Boklok Sandlyckan har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



Styrelsen för Brf Boklok Sandlyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen som har sitt säte i Falkenbergs kommun, äger fastigheterna Fredsmötet 2, Fredsmarschen 3 och Fredsduvan 3.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus i två våningar med totalt 18 lägenheter och 7 parhus med totalt 14 lägenheter. Fastighetens adress är Spiréastigen 5-29, 311 46 Falkenberg. Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Peter Carlsson	Ordförande	2024
Lennart Larsson	Kassör	2024
Simone Vall Högberg	Styrelseledamot	2024
Anders Åhlander	Styrelseledamot	2024
Annelie Andersson	Styrelseledamot	2024

Styrelsesuppleanter		
Peter Dahlqvist		2024
Catrin Svennungsson		2024

Valberedning		
Margareta Björksund Tuominen		2024
Eva Carlsson		2024

Revisor		
Johan Liljenrantz		
Auktoriserad revisor Revisionstjänst Syd AB		2024

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av ledamöterna

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 11 april 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta. Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation	
Fastighetsbeteckning:	Fredsmötet 2, Fredsduvan 3 och Fredsmarchen 3 i Falkenberg kommun
Antal lägenheter:	32, samtliga upplåtna med bostadsrätt varav 18 lägenheter och 14 parhus
Bostadsyta: BOA:	2 638 kvm
Tomtyta:	6 433 kvm tomten ägs av föreningen.
Byggår:	2016
P-plater:	Endast för intern uthyrning. 18 platser till lägenheterna och 2 platser/parhus
Lägenhetsfördelning:	14 lgh 4 rok, 10 lgh 2 rok och 8 lgh om 3 rok
Tecknade avtal	
PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Trygg-Hansa	Försäkring
Telia	Bredband och TV
Falkenberg energi AB	EI
Falkenbergs vatten och renhållning	Vatten och renhållning
Prezero Recycling	Återvinning

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat uppgår till 93 tsek. (F.g. år 120 tsek). Föreningen har ett positivt kassaflöde. Styrelsen tackar för förtroendet att leda föreningen. I förra årsredovisningen bedömdes att kostnader skulle stiga under 2023, vilket också blivit fallet. I slutet av året tog vi höjd för en rejäl höjning av avgiften 2024, vilket kommer att visa sig vara en god bedömning för föreningen. Under första kvartalet 2024 kommer lån om ca 9 miljoner att läggas om och den preliminära underhållsplanen visar på att föreningen behöver göra avsättningar för framtiden. Under 2023 har styrelsen bl a arbetat med och verkställt enligt nedan.

GA köper tjänst (gräsklippning, lekplats, blomlådor mm) genom vår förening.

Under året har ett antal reparationer, främst inläckage av vatten åtgärdats.

Ingått avtal med Städservice Falkenberg AB om städning av miljörummet.

Genomgång av taken, A och B husen om misstänkt inläckage.

Beslutat om höjning av avgiften om 20 % 2024.

Verkat för att GA ändrar verksamhetsåret till kalenderår.

Öppnat placeringskonto hos Handelsbanken för 2 milj kr.

Anlitat ny försäkringsförmedlare, Tydliga partners.

Förberett för ålagd radonmätning under kvartal 1 2024.

Tagit in offerter om fasadmålning, 3 svar av 8. Offerterna spänner mellan 1,7 milj kr och 560 tkr.

Beslutat att skjuta på fasadmålning minst 1 år framåt.

Initierat 40-årig underhållsplan omfattande 8-10milj kr.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	46
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	46

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 864	1 747	1 583	1 583	1 552
Resultat efter finansiella poster	93	120	214	170	170
Soliditet (%)	60	60	59	59	58
Driftkostnader* kr/kvm	190	198	153	141	132
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	137	30	30	30	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	659	600	600	588
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 190	10 266	10 323	10 399	10 664
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 190	10 266	10 323	10 399	10 664
Sparande per kvm (kr/kvm)	272	282	313	293	291
Räntekänslighet (%)	14	16	17	17	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	64	59	57	58	52
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100

\* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	39 415 000	545 040	684 056	120 450	<b>40 764 546</b>
Disposition av föregående års resultat:			120 450	-120 450	<b>0</b>
Underhållsfond		360 636	-360 636		<b>0</b>
Årets resultat				93 249	<b>93 249</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 415 000</b>	<b>905 676</b>	<b>443 870</b>	<b>93 249</b>	<b>40 857 795</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	804 506
årets vinst	93 250
	<b>897 756</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 636
i ny räkning överföres	537 120
	<b>897 756</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 863 789	1 746 827
Övriga rörelseintäkter		2 963	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 866 752</b>	<b>1 746 827</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-588 382	-550 943
Personalkostnader	4	-51 753	-46 178
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-623 366	-623 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 263 501</b>	<b>-1 220 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>603 251</b>	<b>526 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 177	1 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 178	-407 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-510 001</b>	<b>-405 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 250</b>	<b>120 450</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>93 250</b>	<b>120 450</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 250</b>	<b>120 450</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	64 907 183	65 503 479
Inventarier, verktyg och installationer	6	266 014	293 084
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 173 197</b>	<b>65 796 563</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 173 197</b>	<b>65 796 563</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		362 806	306 109
Övriga fordringar		11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 380	53 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>436 197</b>	<b>359 531</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 830 616	2 291 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 830 616</b>	<b>2 291 221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 266 813</b>	<b>2 650 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 440 010</b>	<b>68 447 315</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		39 415 000	39 415 000
Fond för yttre underhåll		905 676	545 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 320 676</b>	<b>39 960 040</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		443 870	684 056
Årets resultat		93 250	120 450
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>537 120</b>	<b>804 506</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 857 796</b>	<b>40 764 546</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut	8	17 282 525	26 932 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 282 525</b>	<b>26 932 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		9 600 000	150 000
Leverantörsskulder		59 777	46 263
Övriga skulder		5 172	5 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		634 740	548 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 299 689</b>	<b>750 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 440 010</b>	<b>68 447 315</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		93 250	120 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		623 366	623 366
Betald skatt		-1	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>716 615</b>	<b>743 816</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-56 697	-18 680
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 967	-3 046
Förändring av leverantörsskulder		13 514	-11 692
Förändring av kortfristiga skulder		85 931	46 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>739 396</b>	<b>756 832</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-200 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>539 396</b>	<b>606 832</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 291 221	1 684 390
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 830 617</b>	<b>2 291 222</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%/ 100 år
Cykelförråd	5%/ 20 år
Solceller	10%/ 10 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 696 893	1 585 881
Cykelförråd	27 000	27 000
Sophantering gemensam	25 171	23 520
TV/bredband	110 976	101 728
Övriga intäkter	52	116
El försäljning solceller	3 696	8 583
	<b>1 863 788</b>	<b>1 746 828</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, TV, bredband

#### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	8 933	10 099
Värme	84 878	80 145
Vatten och avlopp	71 744	65 690
Sophantering	68 883	77 028
Kabel-tv	110 976	101 408
Trädgård	5 313	13 869
Reparation och underhåll	86 735	28 202
Gemensamhetsanläggning	16 000	32 000
Övriga fastighetskostnader	4 282	4 674
Försäkring	57 884	56 199
Ekonomisk förvaltning	42 252	39 972
Föreningsdator	0	6 737
Kontorsmaterial	0	3 596
Revisor	18 313	19 000
Övriga förvaltningskostnader	4 534	8 963
Bankkostnader	3 959	3 362
El solceller	3 696	0
	<b>588 382</b>	<b>550 944</b>

#### Not 4 Arvode

	2023	2022
Arvode	51 753	46 178

I ovanstående belopp ingår styrelsearvode 40 000kr (37 500kr)  
sociala avgifter på arvode 9 053kr (8 271kr)  
Skattefria bilersättningar 250kr (407kr)  
FORA 200kr  
Föregående år inom parentes

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 379 400	69 379 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 379 400</b>	<b>69 379 400</b>
Ingående avskrivningar	-3 875 921	-3 279 625
Årets avskrivningar	-596 296	-596 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 472 217</b>	<b>-3 875 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 907 183</b>	<b>65 503 479</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 664 000	30 664 000
Taxeringsvärden mark	7 853 000	7 853 000
	<b>38 517 000</b>	<b>38 517 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	343 769	343 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 769</b>	<b>343 769</b>
Ingående avskrivningar	-50 685	-23 615
Årets avskrivningar	-27 070	-27 070
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 755</b>	<b>-50 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 014</b>	<b>293 084</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26 882 525 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 282 525	26 932 525
Förfaller senare än fem år från balansdagen		0
	<b>17 282 525</b>	<b>26 932 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 600 000	150 000
	<b>9 600 000</b>	<b>150 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,340	2025-10-30	7 732 525	7 732 525
Stadshypotek	2,620	2027-03-30	9 750 000	9 950 000
Stadshypoek	2,120	2024-03-30	9 400 000	9 400 000
			<b>26 882 525</b>	<b>27 082 525</b>
Årets amortering			200 000	150 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 20% januari 2024

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 033 800	30 033 800
	<b>30 033 800</b>	<b>30 033 800</b>

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Peter Carlsson  
Ordförande

Lennart Larsson

Simone Vall Högberg

Anders Åhlander

Annelie Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf BoKlok Sandlyckan

Org.nr 769629-6131

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Sandlyckan 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 Sandlyckan 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 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 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.

Falkenberg 2024-

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 29 februari 2024



339950 Brf Boklok Sandlyckan 230101-231231.pdf

(184362 byte)  
SHA-512: c94ecf55a2652d67b0c9eeae6e625cb563b39  
eb1c2735a30ad28f4eb48b9436d73f89720602eac5db31  
0cf41f604a94a21bd0df473d0a7e9942246dd6d7a6c3c



RB BoKlok Sandlyckan 230101-231231.pdf

(101924 byte)  
SHA-512: f9ad7107762e5eb1a77e6c2e1bb693119dad3  
20bf064e8299ad68724f7f0ba52a0dd7f419924ae5a63e  
f94e70e7ac695ff0c3d33d2a29684df8485c289eca011

## Underskrifter

2024-02-16 17:02:57 (CET)



**Leif Peter Carlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-17 15:37:56 (CET)



**Bo Lennart Larsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-17 20:13:57 (CET)



**Simone Nellie Carita Högberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-28 08:23:51 (CET)



**Lars Anders Yngve Åhlander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-29 19:32:47 (CET)



**Anneli Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-29 21:04:56 (CET)



**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023 för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

62e5bcba221a196911b6db727e0e3203b21574a4057e7fb4a0bc19ad215a73c61f03e4705c4c4e5ffd729779be5d50be2205a1920901a294a2ca096e20d9e8



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.