

Årsredovisning

Brf BoKlok Flisan

769631-4868

Styrelsen för Brf BoKlok Flisan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FP WK CE
\$
FP

Styrelsen för Brf Boklok Flisan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

$\sqrt{x}$ CE
 FP DS
 Z FP

Föreningens stadgar och ekonomiska plan

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-13. Den ekonomiska planen är registrerad 2017-09-29.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt avgifterna vid två tillfällen, den 1 januari med 5 % och den 1 oktober med ytterligare 15 %. Detta då räntorna stigit mer än förväntat när budgeten för 2023 lades i november 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 42 (fg. 44) medlemmar fördelade på 24 lägenheter. Under året har 4 medlemmar lämnat föreningen och 2 nya har tillkommit. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st (fg. 3) överlåtelse skett till ett snittpris på 28 241 (fg. 33 827) kr/kvm.

Föreningen har under 2023 amorterat 550 000 kr på föreningens lån. Under 2024 ska föreningens alla lån villkorsändras. Se not 8 för mer information.

Föreningen har under 2023 tagit fram en 30-årig underhållsplan. De första större underhållen är målning av fasader mm och är planerat till år 2027.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 724	1 583	1 583	1 610	1 550
Årets resultat, tkr	-66	-110	-45	4	-10
Soliditet, %	66	65	65	65	64
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	665	611			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100			
Skuldsättning/kvm, kr	12 478	12 690			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	12 478	12 690			
Sparande/kvm, kr	283	266			
Räntekänslighet, %	18,76	20,78			
Energikostnad/kvm, kr	74	79			
Eget kapital, tkr	62 638	62 704			
Taxeringsvärde, tkr	51 000	51 000			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	63,42	64,49			
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,08			
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	30	30	30		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	0	0		
Antal överlåtelse, bostäder	1	3	4		
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	28 241	33 827	30 556		

VK CE
Z FP DS FP

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt tillägget för TV, bredband och telefoni delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten per kvadratmeter total boyta. Kostnader för uppvärmning och el ligger på de enskilda hushållen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 66 tkr. Det är inte ovanligt att nybyggda föreningar visar förlust p.g.a. stora avskrivningar (ca 799 tkr per år). Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

Z C E
VK FP DS
FP

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 850 000	311 040	-347 708	-109 817
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-109 817	109 817
Förändr. fond yttre underhåll		77 760	-77 760	
Årets resultat				-65 651
Belopp vid årets utgång	62 850 000	388 800	-535 285	-65 651

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-535 285
Årets resultat	-65 651
<i>Summa</i>	<i>-600 936</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	356 000
Balanseras i ny räkning	-956 936
<i>Summa</i>	<i>-600 936</i>

Förslaget till avsättning till yttre fond baseras på föreningens nya underhållsplan

Föreningens ställning framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Z
JK FP
FP DS
CE

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 724 112	1 582 561
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 724 112	1 582 561
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-432 065	-472 702
Personalkostnader	6	-63 475	-63 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-798 869	-798 869
Summa rörelsekostnader		-1 294 409	-1 335 433
Rörelseresultat		429 703	247 128
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 354	-356 945
Summa finansiella poster		-495 354	-356 945
Resultat efter finansiella poster		-65 651	-109 817
Resultat före skatt		-65 651	-109 817
Årets resultat		-65 651	-109 817

CE
VK FP DS
FP DS

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 243 077	95 041 946
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		94 243 077	95 041 946
Summa anläggningstillgångar		94 243 077	95 041 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 300	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 552	13 634
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 852	13 634
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		953 317	813 815
<i>Summa kassa och bank</i>		953 317	813 815
Summa omsättningstillgångar		1 015 169	827 449
SUMMA TILLGÅNGAR		95 258 246	95 869 395

Z VK FP DS CE

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 850 000	62 850 000
Fond för yttre underhåll		388 800	311 040
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>63 238 800</i>	<i>63 161 040</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-535 285	-347 708
Årets resultat		-65 651	-109 817
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-600 936</i>	<i>-457 525</i>
Summa eget kapital		62 637 864	62 703 515
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	—	24 381 392
Summa långfristiga skulder		—	24 381 392
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	32 341 856	8 510 464
Förskott från medlemmar		10 842	10 842
Leverantörsskulder		10 000	15 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	257 684	247 832
Summa kortfristiga skulder		32 620 382	8 784 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 258 246	95 869 395

Z. MK FP C E
FP

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	429 703	247 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	798 869	798 869
Erlagd ränta	-495 354	-356 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	733 218	689 052
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-48 219	35 869
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	4 502	24 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 501	749 248
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-550 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-600 000
Årets kassaflöde	139 501	149 248
Likvida medel vid årets början	813 816	664 568
Likvida medel vid årets slut	953 317	813 816

Z. UK FP CE
FP

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadernas avskrivning kommer göras enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.
Marken är inte föremål för avskrivning.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 724 076	1 582 560
Öresavrundning	36	1
Summa	1 724 112	1 582 561

I årsavgiften ingår Vatten och avlopp.

Not 3 Driftskostnader	2023	2022
Snöröjning och sandning	34 375	26 400
Vatten och avlopp	191 208	206 022
Avfall	70 224	70 586
Fastighetsförsäkring	63 674	55 755
Försäkringsersättning	-22 120	-
Summa	337 361	358 763

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förbrukningsinventarier och material	149	3 312
Revisionsarvode	16 050	18 000
Föreningsstämma/styrelsemöten	883	500
Ekonomisk förvaltning	39 766	34 252
Bolagsverket	800	800
Bankkostnader	1 683	1 538
Föreningsavgifter	4 780	4 710
Upprättande av underhållsplan	40 000	-
Summa	104 111	63 112

Z UK FP CE
FP

Not 5	Löpande reparationer	2023	2022
	Reparationer bostad	-18 174	50 827
	Vatten och avlopp	2 723	-
	Ventilation	6 044	-
	Summa	-9 407	50 827

Under 2023 har två stycken självrisker för en skada från 2022 och en skada från 2023 fakturerats till de boende. Därför är det en intäkt för reparationer bostad under 2023. 23 200 kr av denna tillhör en skada föreningen har betalat under 2022.

Not 6	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	48 300	48 300
	Sociala avgifter	15 175	15 562
	Summa	63 475	63 862

På stämman 2023 beslutades att behålla 1 prisbasbelopp på 2022 års nivå som styrelsearvode.

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	98 636 856	98 636 856
	Utgående anskaffningsvärden	98 636 856	98 636 856
	Ingående avskrivningar	-3 594 910	-2 796 041
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-798 869	-798 869
	Utgående avskrivningar	-4 393 779	-3 594 910
	Redovisat värde	94 243 077	95 041 946

Byggnaderna skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.
Mark till ett värde av 18 749 959 kr är ej föremål för avskrivning.

Not 8	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea Hypotek, 0,94% ränta, villkorsändras 2024-06-19	7 560 464	7 760 464
	Nordea Hypotek, 0,93% ränta, villkorsändras 2024-06-19	7 860 464	8 060 464
	Nordea Hypotek, 4,58% ränta, villkorsändras 2024-03-21	7 960 464	8 110 464
	Nordea Hypotek, 1,25% ränta, villkorsändras 2024-06-19	8 960 464	8 960 464
	Kortfristig del av fastighetslån	-32 341 856	-8 510 464
	Summa	0	24 381 392

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 400 000 kr per år.

Handwritten signature and initials:
ZMK
FP
FP
CE

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Ber. upplupet styrelsearvode och sociala avgifter	46 283	46 283
	Upplupna räntekostnader	42 774	52 839
	Förutbetalda avgifter	152 627	132 710
	Beräknat arvode revision	16 000	16 000
	Summa	257 684	247 832

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 841 856	35 841 856
	Summa ställda säkerheter	35 841 856	35 841 856

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Knivsta den 26 / 2 - 2024



Frida Petersson



David Salomonsson



Marie Kransdal



Ferdinando Palmeri

Calle Ericsson



Min revisionsberättelse har lämnats 7 / 3 - 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Flisan, org.nr 769631-4868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flisan för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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.

Uppsala den 7 mars 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor