



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Landeriet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Landeriet med säte i Vänersborg org.nr. 769633-9998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag och äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Gärdet 2	2019-03-13	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1696
33	p-platser	0
Totalt 57 objekt		1696

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Gärdet GA:1	G:A		24/78	Gemensam väg som delas med Vänersborg Gärdet1.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bodil Persson	Ordförande	2019-07-04
Gunnel Wretlind	Ledamot	2022-07-07
Göran Nordberg	Suppleant	2019-07-04
Madeleine Mattsson	Suppleant	2019-07-04
Moa Fagerström	Ledamot	2023-09-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bodil Persson, Gunnel Wretlind, Göran Nordberg, Madeleine Mattsson och Moa Fagerström.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson och Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Charlotte Nordberg och Camilla Lindgren , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 16 st varav 12 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har föreslagit reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och ekonomisk plan.

Tillägg har gjorts i fastighetsförsäkringen avseende de nya laddstolparna.

Två i styrelsen har gått utbildning i entreprenadupphandling.

Två offerter har tagits in gällande parkeringsräcke och solcellspaneler, men styrelsen ansåg att båda offerterna för för dyra och avvaktar med detta tills vidare.

Hängrännor är filmade och det visade inga läckage, samtliga utemöbler är ommålade.

Styrelsen har fått offert från Borevision gällande revisor och stämman har beslutat att anta offerten.

Elprisstöd på 39 000 har utbetalats och styrelsen har beslutat att behålla stödet i föreningen. Ett nytt elpris gäller från 230901, ett lån har omförhandlats och föreningens tillgängliga medel har placerats på räntebärande konto.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Gallergrindar med kodlås har installerats på cykelförråden
2021	6 st laddplatser för bil installerades

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen ska utföra radonmätning under 2024/2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	114	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 580	11 939	12 012	12 057	12 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 580	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	249	205	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	875	700	702	701	456
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	965	800	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 598	1 310	1 288	1 263	773
Resultat efter finansiella poster, tkr	-129	-291	-53	-24	44
Soliditet, %	62	61	62	62	61

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna som inte påverkar kassaflödet. I år har en extra amortering på 500 000 kr gjorts och styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att säkerställa ett fortsatt positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 420 000	0	0	33 420 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	50 880	50 880	0	101 760
S:a bundet eget kapital, kr	33 470 880	50 880	0	33 521 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-83 267	-290 847	-50 880	-424 994
Årets resultat, kr	-290 847	290 847	-129 216	-129 216
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-374 114	0	-180 096	-554 210
S:a eget kapital, kr	33 096 766	50 880	-180 096	32 967 550

* Under året har disposition till underhållsfond gjorts med 50 880 kr enligt stämmobeslut gällande 2022 samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-424 994
Årets resultat, kr	-129 216
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-554 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-50 880
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-605 090

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 597 987	1 314 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 030	42 849
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 637 017	1 357 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-744 586	-663 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 427	-104 576
Personalkostnader	Not 6	-27 207	-17 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-484 076	-484 076
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 332 296	-1 269 741
RÖRELSERESULTAT		304 721	87 431
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 571	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 508	-378 436
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-433 937	-378 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 216	-290 847
ÅRETS RESULTAT		-129 216	-290 847

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 820 232	52 290 059
Inventarier och installationer	Not 9	111 614	125 862
Summa materiella anläggningstillgångar		51 931 846	52 415 922
Summa anläggningstillgångar		51 931 846	52 415 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-61
Övriga fordringar	Not 10	513 643	1 216 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 992	72 770
Summa kortfristiga fordringar		549 635	1 288 959
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank	Not 13	160	0
Summa kassa och bank		160	0
Summa omsättningstillgångar		1 049 795	1 288 959
SUMMA TILLGÅNGAR		52 981 641	53 704 881

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 420 000	33 420 000
Fond för yttre underhåll	101 760	50 880
Summa bundet eget kapital	33 521 760	33 470 880
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-424 994	-83 267
Årets resultat	-129 216	-290 847
Summa ansamlad förlust	-554 210	-374 114
Summa eget kapital	32 967 550	33 096 766
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 726 260	14 678 729
Summa långfristiga skulder	9 726 260	14 678 729
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 914 150	5 569 660
Leverantörsskulder	5 102	483
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 131 269	128 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 237 310	230 839
Summa kortfristiga skulder	10 287 831	5 929 386
Summa skulder	20 014 091	20 608 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 981 641	53 704 881

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	304 721	87 431
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	484 076	484 076
	<u>788 797</u>	<u>571 507</u>
Erhållen ränta	5 571	158
Erlagd ränta	-439 508	-378 436
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>354 860</u>	<u>193 229</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 635	-7 669
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 955	47 001
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>366 180</u>	<u>232 561</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-607 979	-128 775
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-607 979</u>	<u>-128 775</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-241 799	103 786
Likvida medel vid årets början	1 215 702	1 111 916
Likvida medel vid årets slut	<u>973 903</u>	<u>1 215 702</u>
	-241 799	103 786

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 305 888	1 187 232
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 000	35 325
Årsavgift el	178 878	87 690
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	50 663	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 558	4 076
	1 597 987	1 314 323
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	42 849
Bidrag	39 030	0
	39 030	42 849
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-28 608	-49 642
El	-261 685	-197 729
Uppvärmning	-98 150	-92 333
Vatten	-62 252	-57 486
Renhållning	-15 103	-15 731
TV, bredband, iptelefoni	-76 067	-68 320
Obligatoriska besiktningar	0	-21 000
Serviceavtal	-12 971	-15 617
Förvaltningskostnader	-158 553	-119 965
Försäkringar	-25 891	-25 559
Övriga driftskostnader	-5 306	0
	-744 586	-663 382
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 516	-36 006
Övriga förvaltningskostnader	-54 244	-60 343
Kontorsutrustning och -material	0	-603
Förbrukningsmaterial	0	-1 156
Övriga kostnader avdragsgilla	0	-384
Stämma och styrelse	-667	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 497
Juridiska kostnader	0	-2 588
	-76 427	-104 576
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-21 250	-17 500
Sociala avgifter	-5 957	-206
	-27 207	-17 706
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-469 828	-469 828
Installationer och inventarier	-14 249	-14 249
	-484 076	-484 076

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 944 000	46 944 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 030 000	7 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 974 000	53 974 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 683 941	-1 214 113
Årets avskrivningar byggnader	-469 828	-469 828
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 153 768	-1 683 941

Utgående redovisat värde

51 820 232

52 290 059

Redovisade värden byggnader	44 790 232	45 260 059
Redovisade värden mark	7 030 000	7 030 000

Fastighetsbeteckning:

Vänersborg Gärdet 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2022	29 000 000	4 240 000	33 240 000	33 240 000
Lokaler				0	
		29 000 000	4 240 000	33 240 000	33 240 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	20 604 000	20 604 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 604 000	20 604 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	142 485	142 485
Utgående anskaffningsvärden	142 485	142 485
Ingående avskrivningar	-16 623	-2 374
Årets avskrivningar	-14 249	-14 249
Utgående avskrivningar	-30 871	-16 623
Utgående redovisat värde	111 614	125 862

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	473 743	1 215 702
Skattekonto	39 900	548
	513 643	1 216 250

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 992	72 770
	35 992	72 770

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-06	500 000	0
			500 000	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Nordea	160	0
	<u>160</u>	<u>0</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,40%	2024-05-10	9 845 470	25 755
SBAB	2,99%	2025-04-16	4 845 470	34 340
SBAB	4,21%	2026-05-19	4 949 470	34 340
			19 640 410	94 435

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 726 260

Nästa års amortering av långfristig skuld 68 680

Lån som ska konverteras inom ett år 9 845 470

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 9 914 150

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 377 740

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 168 235

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	131 269	128 404
	<u>131 269</u>	<u>128 404</u>

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 362	127 539
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 948	103 300
	<u>237 310</u>	<u>230 839</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bodil Persson

.....
Gunnel Wretling

.....
Moa Fagerström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Landeriet, org.nr. 769633-9998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Landeriet 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Landeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BODIL PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:38:27



GUNNEL WRETLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:07:46



MOA FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:41:05



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 13:04:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Landeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 13:05:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.