

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf BoKlok Biodlaren
Org nr: 769636-4954





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Biodlaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-23.

Föreningen har sitt säte i Lilla Edets kommun.

Årets resultat visar förlust på 1 184 tkr vilket är betydligt lägre än fg år (fg år 114 tkr). Detta beror på att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående som orsakats av högre vatten- och sophantering kostnader samt snö- och halkbekämpningskostnader. Räntekostnader har ökat vilket beror på att föreningen har omsatt ett lån med högre räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12,6% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 210% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 930 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 746 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hanström 3:13 i Lilla Edets kommun. På fastigheten finns fyra radhuslängor med 19 lägenheter, elva parhus med 22 lägenheter samt fem flerbostadshus i två våningar med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020.

Fastigheternas adress är Biodlarvägen 1-65 i Lilla Edet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via försäkringsmäklare Bolander & Co.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	24
3 rum och kök	4
4 rum och kök	8
5 rum och kök	39
Summa	77

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12
Handikapplats	1

Total tomtarea	47 000 m ²
Total bostadsarea	7 037 m ²
Årets taxeringsvärde	91 520 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 520 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0kr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan utan gör avsättningar enligt ekonomisk plan med 280 000 kr per år. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår uppgår till 280 000kr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Markytor -Flexibump	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	18 277
Garage och p-platser	20 885



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cassandra Furberg	Ordförande	2024
Bengt Sutinen	Vice ordförande	2024
Ernes Dedic	Ledamot	2025
Anders Gillgren	Ledamot	T o m 2023-12-11
Tommy Sörensen	Ledamot	T o m 2023-12-11
Linda Noreen	Ledamot	Fr o m 2023-12-11 t o m 2024
Felicia Ördèn	Ledamot	Fr o m 2023-12-11 t o m 2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Noreen	Suppleant	T o m 2023-12-11
Felicia Ördèn	Suppleant	T o m 2023-12-11
Josef Stendahl	Suppleant	2025
Mirfat Mirfat	Suppleant	2025
Donjeta Ahmeti	Suppleant	Fr o m 2023-12-11 t o m 2024
Emil Stierman	Suppleant	Fr o m 2023-12-11 t o m 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
HLB Revisionsgruppen		
Elvedin Music, huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Valdemar Alm	Förtroendevald	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft extra stämma kring enskild el för flerbostadshus och röstat fram att tillåta uppförande av egen mätare för dessa bostäder. Föreningen har fått utbetalt bidrag för laddboxarna med belopp 72 000kr. Utöver detta har föreningen fått elstöd med belopp 75 296 kr som har används för amortering av lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 571	4 408	4 382	2 075	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 184	114	-131	-108	-
Soliditet %*	59	59	59	58	-
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	6	13	7	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	313	210	172	254	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter *	97	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	646	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	106	114	109	22	-
Sparande kr/kvm*	112	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	290	129	179	20	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 436	12 578	12 663	12 805	-
Räntekänslighet %*	19,3	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med 1 184 tkr och en ansamlad balanserad förlust per 2023-12-31 på totalt -907 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 930 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 746 tkr. Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom beslutad höjning av årsavgiften med 15% fr o m 2024-07-01. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2023 till 112 kr/kvm och visar positivt att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 430 000	540 925	-780 150	114 017
Disposition enl. årsstämmbeslut			114 017	-114 017
Reservering underhållsfond		280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 162	39 162	
Årets resultat				-1 184 913
Vid årets slut	127 430 000	781 763	-906 971	-1 184 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-666 133
Årets resultat	-1 184 913
Årets fondreservering enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 162
Summa	-2 090 884

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 090 884**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 571 055	4 408 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 398	26 569
Summa rörelseintäkter		4 674 453	4 434 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 481 626	-1 221 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 190	-164 475
Personalkostnader	Not 6	-178 092	-118 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 037	-1 930 656
Summa rörelsekostnader		-3 816 945	-3 435 069
Rörelseresultat		857 508	999 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 172	21 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 045 594	-906 821
Summa finansiella poster		-2 041 421	-885 755
Resultat efter finansiella poster		-1 184 913	114 017
Årets resultat		-1 184 913	114 017

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	210 681 718	212 602 775
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	53 419	134 400
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	5 844	0
Summa materiella anläggningstillgångar		210 740 981	212 737 175
Summa anläggningstillgångar		210 740 981	212 737 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51 503	0
Övriga fordringar		131 572	36 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 722	77 480
Summa kortfristiga fordringar		278 797	113 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 220 316	3 844 189
Summa kassa och bank		3 220 316	3 844 189
Summa omsättningstillgångar		3 499 113	3 957 673
Summa tillgångar		214 240 094	216 694 848



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	127 430 000	127 430 000	
Fond för yttre underhåll	781 763	540 925	
Summa bundet eget kapital	128 211 763	127 970 925	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-906 971	-780 150	
Årets resultat	-1 183 913	114 017	
Summa fritt eget kapital	-2 090 884	-666 132	
Summa eget kapital	126 120 879	127 304 793	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 369 997	58 206 658
Summa långfristiga skulder		29 369 997	58 206 658
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	58 139 991	30 303 335
Leverantörsskulder		66 082	35 839
Övriga skulder		0	10 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	543 145	833 293
Summa kortfristiga skulder		58 749 218	31 183 397
Summa eget kapital och skulder		214 240 094	216 694 848



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-1 183 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	1 930 037
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	746 124
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-165 227
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-270 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 062
Investeringsverksamheten	
Investeringar i pågående byggnation -IMD projektering	-5 844
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier - bidrag laddboxar	72 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	66 156
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-1 000 091
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 091
Årets kassaflöde	-623 873
Likvidamedel vid årets början	3 988 189
Likvidamedel vid årets slut	3 220 316

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer på egen fastighet -laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 056 541	3 855 798
Hyror, p-platser	37 036	23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 632	-8 862
Vattenavgifter	274 778	310 800
Elavgifter	126 378	227 136
Sophämningsavgifter	86 955	0
Summa nettoomsättning	4 571 055	4 408 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	19 488	25 271
Övriga sidointäkter-producerad el solceller	3 727	0
Erhållna statliga bidrag- elstöd	75 296	0
Övriga rörelseintäkter-andrahandsuthyrning	4 886	1 298
Summa övriga rörelseintäkter	103 398	26 569

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-39 162	-19 075
Försäkringspremier	-141 586	-146 961
Kabel- och digital-TV	-12 198	-7 219
Serviceavtal	-4 376	0
Obligatoriska besiktningar	-93 582	0
Bevakningskostnader	-2 980	-14 461
Snö- och halkbekämpning	-116 028	-66 262
Förbrukningsinventarier	-1 387	-15 039
Vatten	-430 425	-331 879
Fastighetsel	-312 166	-468 890
Sophantering och återvinning	-180 122	-75 556
Övrig fastighetsskötsel, utemiljö, städ, inköp av mtrl mm	-147 614	-75 926
Summa driftskostnader	-1 481 626	-1 221 268

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 755	-105 840
Lokalkostnader	-500	-1 600
IT-kostnader (OurLiving)	-15 304	0
Arvode, yrkesrevisor	0	-19 356
Övriga förvaltningskostnader*	-54 350	-8 331
Kreditupplysningar	-6 403	-2 277
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 953	-24 567
Kontorsmateriel	-1 975	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 040	0
Bankkostnader	-3 910	-2 505
Summa övriga externa kostnader	-227 190	-164 475

*Ökade övriga förvaltningskostnader avser inköp av 2 st stämмоordförande tjänster, hyra av utrustning till årsstämma, manuell el- och vattenavläsning, administration av bidrag, andrahandsuthyrning, påminnelser och UC tjänster mm.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden*	-63 442	-59 100
Sammanträdesarvoden*	-73 200	-31 200
Sociala kostnader	-41 450	-28 370
Summa personalkostnader	-178 092	-118 670

*Styrelsearvode ökade efter höjning på årsstämma den 2023-06-07



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 921 056	-1 921 056
Avskrivning Installationer	-8 981	-9 600
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 930 037	-1 930 656

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	192 105 625	192 105 625
Mark	26 270 000	26 270 000
	218 375 625	218 375 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 375 625	218 375 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 772 850	-3 851 794
	-5 772 850	-3 851 794

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 921 056	-1 921 056
	-1 921 056	-1 921 056

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 693 906** **-5 772 850****Restvärde enligt plan vid årets slut****210 681 719** **212 602 775****Varav**

Byggnader	184 411 719	186 332 775
Mark	26 270 000	26 270 000

Taxeringsvärden

Bostäder	38 760 000	38 760 000
Småhus	52 560 000	52 560 000

Totalt taxeringsvärde**91 520 000** **91 520 000***varav byggnader*

79 346 000 79 346 000

varav mark

12 174 000 12 174 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	144 000	144 000
Bidrag för laddboxar	-72 000	
	72 000	144 000
Årets avskrivningar		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	-8 981	-9 600
	-8 981	-9 600
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	-9 600	-9 600
	-18 581	-9 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 419	134 400
Varav		
Installationer på egen fastighet -laddboxar	53 419	134 400

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete vid årets början – projektering IMD	5 844	0
Vid årets slut	5 844	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 739	34 368
Förutbetalda driftkostnader	0	2 393
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 639	26 460
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	7 219
Förutbetald kostnad it-kostnader (OurLiving)	15 304	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 040	7 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 722	77 480

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Swedbank	3 220 316	3 844 189
Summa kassa och bank	3 220 316	3 844 189



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	87 509 988	88 509 993
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 003	-1 000 005
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 739 989	-29 303 330
Långfristig skuld vid årets slut	28 836 661	58 206 658

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK		2023-01-02	66 667,00	0,00	66 667,00	0
DANSKE BANK	4,70%	2024-10-31	29 503 331,00	0,00	333 335,00	29 169 996,00
DANSKE BANK	3,74%	2024-12-30	29 436 664,00	0,00	266 668,00	29 169 996,00
DANSKE BANK	1,45%	2025-10-31	29 503 331,00	0,00	333 335,00	29 169 996,00
Summa			88 509 993,00	0,00	1 000 005,00	87 509 988,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen kommer amortera 933 tkr per år enligt ordinarie amorteringsplan. Under närmaste 5 år efter balansdagen kommer föreningen amortera ca.4 666 tkr. Resterande skuld på 82 843 tkr förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har två lån (Danske bank) på totalt 57 739 tkr som ska omsättas under nästa räkenskapsår. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 719	9 141
Upplupna räntekostnader	16 027	231 627
Upplupna driftskostnader	0	46 731
Upplupna elkostnader	52 111	116 853
Upplupna revisionsarvoden	0	15 000
Upplupna styrelsearvoden	73 850	29 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 125	700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 313	384 141
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 145	833 293

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	90 111 000	90 111 000

Styrelsens underskrifter

Lilla Edet, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Cassandra Furberg

Bengt Sutinen

Ernes Dedic

Linda Noreen

Felicia Ördén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

HLB Revisionsgruppen

Elvedin Music,
Auktoriserad revisor

Valdemar Alm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518467879

Dokument

Årsredovisning BRF BoKlok Biodlaren 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-27 14:54:02 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-06-05 11:22:43 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Cassandra Furberg (CF)
cassandra_furberg@hotmail.com
+46707473787



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cassandra Nathalié Furberg"
Signerade 2024-05-28 17:37:42 CEST (+0200)

Bengt Sutinen (BS)
bsutinen3@icloud.com
+46730223120



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT SUTINEN"
Signerade 2024-05-27 15:01:49 CEST (+0200)

Ernes Dedic (ED)
ernesdedic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERNES DEDIC"
Signerade 2024-05-30 11:27:08 CEST (+0200)

Felicia Ördén (FÖ)
felicia.orden@live.com
+46760531972



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA ÖRDÉN"
Signerade 2024-05-27 15:03:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518467879

Linda Noreen (LN)
linda_noreen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA NOREEN"
Signerade 2024-06-05 09:39:37 CEST (+0200)

Valdemar Alm (VA)
valdemaralm@gmail.com
+46708849283



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALDEMAR ALM"
Signerade 2024-06-03 08:02:31 CEST (+0200)

Elvedin (Eddie) Music (EM)
Revisorsgruppen i Malmö AB
eddie.music@revisorsgruppen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elvedin Music"
Signerade 2024-06-05 11:22:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Biodlaren

Org.nr. 769636-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Biodlaren för år 2023.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Biodlaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Elvedin Music
Auktoriserad revisor

Valdemar Alm
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518468078

Dokument

Revisionsberättelser BRF BoKlok Biodlaren 2023
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2024-05-27 15:00:09 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-06-05 11:24:28 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Valdemar Alm (VA)
valdemaralm@gmail.com
+46708849283



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALDEMAR ALM"
Signerade 2024-06-05 09:50:51 CEST (+0200)

Elvedin (Eddie) Music (E(M))
Revisorsgruppen i Malmö AB
eddie.music@revisorsgruppen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elvedin Music"
Signerade 2024-06-05 11:24:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



