

ÅRSREDOVISNING 2023

BRF BOKLOK GLASBERGA ÄNGAR

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Glasberga Ängar med säte i Södertälje org.nr. 769632-2069 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-29.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Glasberga 1:26	2016-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7353
106	p-platser	0
Totalt 211 objekt		**7353**

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 24 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Moses Budak	Ordförande	2023-05-30	
Marcus Baroshe	Ledamot	2023-05-30	2023-09-08
Stefan Sharro	Ledamot	2021-06-24	
Sarkees Tchato	Ledamot	2023-05-30	
Christian Halef	Ledamot	2023-05-30	
Payman Rostam	Suppleant	2020-07-15	
Fadi Marouki	Suppleant	2023-05-30	
Achor Alexander Solaka	Suppleant	2023-05-30	

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning består av Silvia Göz samt Belan Rostam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjs med 14% från och med 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets utförda underhåll
5 års garantibesiktning, golvbyten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Under 2024 planeras en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomföras, och den kommer att finansieras med föreningens sparade medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	282	290	239	212
Skuldsättning, kr/kvm	13 029	13 176	13 322	13 516	13 652
Räntekänslighet, %	18	19	8	14	20
Energikostnad, kr/kvm	137	108	106	97	104
Årsavgifter, kr/kvm	716	682	682	682	668
Nettoomsättning, tkr	6 196	5 886	5 847	5 735	5 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	−1 187	289	352	−22	−607
Soliditet, %	66	66	65	65	64

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.

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). För åren före 2023 ingår inte kostnad för vatten i nyckeltalet.

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

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.

Kommentar till årets förlust
Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens kassaflöde från den löppande verksamheten är positivt och föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 84 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	187 520 000	0	0	187 520 000
Underhållsfond, kr	882 360	220 590	0	1 102 950
S:a bundet eget kapital, kr	**188 402 360**	**220 590**	**0**	**188 622 950**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−1 199 411	68 143	0	−1 131 268
Årets resultat, kr	288 733	−288 733	−1 187 576	−1 187 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−910 678**	**−220 590**	**−1 187 576**	**−2 318 844**
S:a eget kapital, kr	**187 491 682**	**0**	**−1 187 576**	**186 304 106**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 590 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−1 131 268
Årets resultat, kr	−1 187 576
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−2 318 844**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-220 590
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	**−2 539 434**

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

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 019 045	5 704 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 501	181 710
Summa Rörelseintäkter		**6 196 546**	**5 886 237**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 387 084	-2 479 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 159	-104 792
Personalkostnader	Not 6	-119 141	-113 923
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 802 551	-1 787 567
Summa Rörelsekostnader		**-4 402 935**	**-4 485 985**
Rörelseresultat		**1 793 612**	**1 400 252**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 639	30 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 987 826	-1 142 137
Summa Finansiella poster		**-2 981 188**	**-1 111 519**
Resultat efter finansiella poster		**-1 187 576**	**288 733**
Resultat före skatt		**-1 187 576**	**288 733**
Årets resultat		**-1 187 576**	**288 733**

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	279 679 517	281 482 067
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**279 679 517**	**281 482 067**
Summa Anläggningstillgångar		**279 679 517**	**281 482 067**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 742	3 652
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 677 670	3 237 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	108 700	104 746
Summa Kortfristiga fordringar		**2 813 112**	**3 345 860**
Kassa och bank			
Kassa och bank		476 523	314 347
Summa Kassa och bank		**476 523**	**314 347**
Summa Omsättningstillgångar		**3 289 635**	**3 660 207**
Summa Tillgångar		**282 969 152**	**285 142 274**

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 520 000	187 520 000
Fond för yttre underhåll		1 102 950	882 360
Summa Bundet eget kapital		**188 622 950**	**188 402 360**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 131 268	-1 199 411
Årets resultat		-1 187 576	288 733
Summa Ansamlad förlust		**-2 318 844**	**-910 678**
Summa Eget kapital		**186 304 106**	**187 491 682**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	55 880 000	38 925 000
Summa Långfristiga skulder		**55 880 000**	**38 925 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 925 000	57 955 000
Leverantörsskulder		80 395	44 485
Övriga kortfristiga skulder		27 904	38 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	751 747	687 495
Summa Kortfristiga skulder		**40 785 046**	**58 725 592**
Summa Skulder		**96 665 046**	**97 650 592**
Summa Eget kapital och skulder		**282 969 152**	**285 142 274**

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 793 612	1 400 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 802 551	1 787 567
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 802 551**	**1 787 567**
Erhållen ränta	6 639	30 618
Erlagd ränta	-2 974 388	-1 138 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**628 413**	**2 079 598**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 681	219 345
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 015	-72 941
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**93 696**	**146 405**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**722 109**	**2 226 003**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-268 692
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-268 692**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 075 000	-1 075 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 075 000**	**-1 075 000**
Årets kassaflöde	**-352 891**	**882 310**
Likvida medel vid årets början	**3 505 972**	**2 623 661**
Likvida medel vid årets slut	**3 153 080**	**3 505 972**

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

Redovisningsvaluta
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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen är befriad från fastighetsavgift fram till 2023.

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 267 088	5 016 168
	Hyror garage och parkeringsplatser	421 632	421 632
	Hyror förbrukningsbaserad	62 277	5 502
	Hyror informationsöverföring	207 951	207 900
	Övriga primära intäkter	60 403	55 467
	Summa Bruttoomsättning	**6 019 351**	**5 706 668**
	Hyresbortfall	-306	-2 142
	Summa	**-306**	**-2 142**
	Summa Nettoomsättning	**6 019 045**	**5 704 526**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	81 253
	Övriga intäkter	177 501	100 457
	Summa Övriga rörelseintäkter	**177 501**	**181 710**

Föreningen erhöll elstöd om 22 750 kr\.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-297 167	-264 181
	Snö och halk-bekämpning	-108 538	-83 591
	Reparationer	-46 247	-88 996
	Försäkringsskador	-26 442	-100 921
	El	-159 088	-186 390
	Uppvärmning	-656 444	-610 452
	Vatten	-349 959	-455 524
	Sophämtning	-183 352	-186 274
	Fastighetsförsäkring	-140 871	-120 877
	Kabel-TV och bredband	-229 628	-212 376
	Förvaltningsavtalskostnader	-169 868	-154 494
	Övriga driftkostnader	-19 479	-15 625
	Summa Driftskostnader	**-2 387 084**	**-2 479 702**

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 454	-5 048
	Administrationskostnader	-43 495	-41 717
	Extern revision	-16 500	-15 000
	Konsultkostnader	0	-7 500
	Medlemsavgifter	-8 010	-8 010
	Föreningsverksamhet	-16 134	-11 308
	Övriga förvaltningskostnader	-4 566	-16 208
	Summa Övriga externa kostnader	**-94 159**	**-104 792**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-79 913	-79 890
	Övriga arvoden	-13 804	0
	Sociala avgifter	-25 424	-30 237
	Övriga personalkostnader	0	-3 796
	Summa Personalkostnader	**-119 141**	**-113 923**

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 601 217	216 601 217
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 849 628	72 849 628
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	268 692	0
	Årets investeringar	0	268 693
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**289 719 538**	**289 719 538**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 237 470	-6 449 903
	Årets avskrivningar	-1 802 551	-1 787 567
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 040 021**	**-8 237 470**
	Utgående redovisat värde	**279 679 517**	**281 482 068**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**163 800 000**	**163 800 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	102 230 000	102 230 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**102 230 000**	**102 230 000**

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 676 558	3 191 625
	Övriga fordringar	1 112	45 837
	Summa Övriga fordringar	**2 677 670**	**3 237 462**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 700	104 746
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**108 700**	**104 746**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Danske bank	3,48%	2024-01-31	39 650 000	350 000
Danske bank	4,9%	2025-12-30	8 155 000	275 000
Danske bank	4,44%	2025-12-30	48 000 000	0
			95 805 000	**625 000**

Långfristig del	55 880 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	275 000
Lån som ska konverteras inom ett år	39 650 000
Kortfristig del	39 925 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	625 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	548 370	529 249
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	22 939	9 500
	Övriga upplupna kostnader	180 438	148 746
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**751 747**	**687 495**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557512478682 Signerat MB, CH, ST, SS, LZ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Glasberga Ängar, org.nr. 769632-2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Glasberga Ängar 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.

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 Brf BoKlok Glasberga Ängar 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MOSES BUDAK
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:31:51

CHRISTIAN HALEF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 07:58:10

SARKEES TCHATO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:21:42

STEFAN SHARRO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:04:47

LENA ZOZULYAK
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:33:57

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA ZOZULYAK
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:32:39

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.