



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Kusken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ärnevi 9:2	-	Uppsala kommun
Ärnevi 10:1	-	Uppsala kommun

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 574 kvm. Byggnadernas totalyta är 2574 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Ingemarsson	Ordförande
Agneta Hedlund	Styrelseledamot
Amanda Charlotta Sophie Smedlund	Styrelseledamot
Annelie Ida Karlsson Hult	Styrelseledamot
Dennis Jonasson	Styrelseledamot
Roxana Cruces	Suppleant

### Valberedning

Emily Axelsson  
Martin Karlsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Tomas Ericsson	Auktoriserad Revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant utsedd av	BOREV Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har fortsatta kompletterande åtgärder efter 2-årsbesiktningen genomförts. Åtgärderna blev klara under 2025.

1 januari 2024 skulle årsavgifterna höjts med 4 % men styrelsen upptäckte i slutet av 2024 att detta ej gjorts av vår ekonomiska förvaltare. För att kompensera denna intäktsförlust samt täcka upp för kommande ökade räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från 2025-01-01.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 402 322	1 356 673	1 320 863	-
Resultat efter fin. poster	46 401	29 298	831	-
Soliditet (%)	69	68	68	68
Yttre fond	386 448	244 840	-	-
Taxeringsvärde	51 622 000	45 730 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	546	494	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 439	10 625	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 439	10 625	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	314	305	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	38	28	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	0,95	-	-
Räntekänslighet (%)	19,12	22	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 97 397 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	59 460 000	-	-	59 460 000
Fond, yttre underhåll	244 840	120 510	77 220	442 570
Balanserat resultat	-218 015	-91 212	-77 220	-386 448
Årets resultat	29 298	-29 298	46 401	46 401
<b>Eget kapital</b>	<b>59 516 122</b>	<b>0</b>	<b>46 401</b>	<b>59 562 523</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-309 228
Årets resultat	46 401
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 220
<b>Totalt</b>	<b>-340 046</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-340 046</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 402 322	1 356 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 402 322</b>	<b>1 356 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-250 302	-174 051
Övriga externa kostnader	7	-79 137	-101 272
Personalkostnader	8	-28 941	-34 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-754 896	-754 890
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 113 276</b>	<b>-1 064 931</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>289 046</b>	<b>291 813</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 049	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-258 693	-262 554
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 644</b>	<b>-262 515</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>46 401</b>	<b>29 298</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>46 401</b>	<b>29 298</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<strong>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnad och mark	10, 15	85 158 165	85 913 061
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>85 158 165</strong>	<strong>85 913 061</strong>
<strong>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
		<strong>85 158 165</strong>	<strong>85 913 061</strong>
<strong>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 647	22 077
Övriga fordringar	11	1 388 359	109 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 110	78 174
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>1 476 117</strong>	<strong>210 179</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank		0	912 722
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>0</strong>	<strong>912 722</strong>
<strong>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
		<strong>1 476 117</strong>	<strong>1 122 901</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>			
		<strong>86 634 282</strong>	<strong>87 035 962</strong>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 460 000	59 460 000
Fond för yttre underhåll		442 570	244 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 902 570</b>	<b>59 704 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-386 448	-218 015
Årets resultat		46 401	29 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-340 046</b>	<b>-188 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 562 524</b>	<b>59 516 122</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 660 000	26 870 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 660 000</b>	<b>26 870 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 210 000	480 000
Leverantörsskulder		59 621	43 499
Övriga kortfristiga skulder		-1 373	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	143 510	126 339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 411 758</b>	<b>649 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 634 282</b>	<b>87 035 962</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>289 046</b>	<b>291 813</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	754 896	754 890
	<b>1 043 942</b>	<b>1 046 703</b>
Erhållen ränta	16 049	39
Erlagd ränta	-257 994	-262 554
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>801 997</b>	<b>784 188</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 151	-25 659
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 219	40 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>847 367</b>	<b>799 230</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-480 000	-480 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-480 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>367 367</b>	<b>319 230</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 017 910</b>	<b>698 680</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 385 276</b>	<b>1 017 910</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Kusken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 271 952	1 271 952
Vatten	0	-10 064
Vatten, moms	0	58 089
Kallvatten, moms	41 344	0
Vattenintäkter, fasta	36 696	36 696
Avfallshantering	52 090	0
Påminnelseavgift	240	60
Öres- och kronutjämning	0	11
<b>Summa</b>	<b>1 402 322</b>	<b>1 356 744</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Serviceavtal	0	7 586
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>7 586</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 183	1 583
<b>Summa</b>	<b>1 183</b>	<b>1 583</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	97 397	72 384
Sophämtning/renhållning	52 683	0
<b>Summa</b>	<b>150 080</b>	<b>72 384</b>

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 039	92 498
<b>Summa</b>	<b>99 039</b>	<b>92 498</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	20 638	17 225
Fritids och trivselkostnader	623	0
Föreningskostnader	1 071	0
Förvaltningsarvode enl avtal	30 987	40 732
Administration	25 819	43 315
<b>Summa</b>	<b>79 137</b>	<b>101 272</b>

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	23 397	27 300
Arbetsgivaravgifter	5 544	7 418
<b>Summa</b>	<b>28 941</b>	<b>34 718</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	258 693	262 554
<b>Summa</b>	<b>258 693</b>	<b>262 554</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	88 335 000	88 335 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 335 000</b>	<b>88 335 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 421 939	-1 667 049
Årets avskrivning	-754 896	-754 890
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 176 835</b>	<b>-2 421 939</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>85 158 165</b>	<b>85 913 061</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 846 000</i>	<i>12 846 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 422 000	34 566 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	11 164 000
<b>Summa</b>	<b>51 622 000</b>	<b>45 730 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 442	2 391
Momsavräkning	641	2 349
Transaktionskonto	319 278	105 188
Borgo räntekonto	1 065 998	0
<b>Summa</b>	<b>1 388 359</b>	<b>109 928</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 040	22 040
Förutbet försäkr premier	60 070	56 134
<b>Summa</b>	<b>82 110</b>	<b>78 174</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-11-14	0,92 %	8 820 000	8 980 000
SBAB	2025-11-14	0,92 %	9 230 000	9 390 000
SBAB	2027-11-15	1,01 %	8 820 000	8 980 000
<b>Summa</b>			<b>26 870 000</b>	<b>27 350 000</b>
Varav kortfristig del			18 210 000	480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 470 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	170	0
Uppl kostn räntor	699	0
Förutbet hyror/avgifter	124 041	117 781
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	-8 667
Övriga uppl kostn och förutb int	18 600	17 225
<b>Summa</b>	<b>143 510</b>	<b>126 339</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 910 000	28 910 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>28 910 000</b>	<b>28 910 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Agneta Hedlund  
Styrelseledamot

---

Amanda Charlotta Sophie Smedlund  
Styrelseledamot

---

Annelie Ida Karlsson Hult  
Styrelseledamot

---

Dennis Jonasson  
Styrelseledamot

---

Jan Ingemarsson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BOREV Revision AB  
Kristian Segerstedt  
Inträdande Revisorsuppleant



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2025 19:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 20:22

DOCUMENT ID:

ByQsl2trRkg

ENVELOPE ID:

H1jL3tr0yg-ByQsl2trRkg

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Kusken, 769637-4193 - Årsredovisning 2024.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Amanda Charlotta Sophie Smedlund sophie.smedlund@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 21:09 10.04.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.242
2. DENNIS JONASSON dennis.jonasson@live.se	Signed Authenticated	10.04.2025 21:11 10.04.2025 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.148.74
3. EVA AGNETA HEDLUND brfboklokkusken@outlook.com	Signed Authenticated	10.04.2025 21:26 10.04.2025 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.150.20
4. Annelie Ida Karlsson Hult annelie.hult@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 12:17 11.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.176.46
5. JAN INGEMARSSON janingemarsson23@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 20:01 11.04.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.8
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	13.04.2025 19:33 13.04.2025 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Kusken, org.nr 769637-4193

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kusken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kusken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2025 19:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 20:22

DOCUMENT ID:

rJZiLnYS0Jx

ENVELOPE ID:

Hye013tSA1l-rJZiLnYS0Jx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf BoKlok Kusken.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	13.04.2025 19:34	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	13.04.2025 19:34	Low	IP: 94.234.82.247

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed