

# Årsredovisning

för

## Brf BoKlok Opgården

769633-8594

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf BoKlok Opgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Opgården är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Strängnäs Viltstråket 25 med adress Rådjursvägen 9-39, 18-54 i Mariefred. Inflyttning skedde under 2018. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Marken innehas med äganderätt. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-21.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 och en extrastämma 2023-09-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Rickard Nilsson	Ordförande	2024
Josefin Svensson	Ledamot	2024
Seppo Palonen	Ledamot	2024
Shaun Richardson	Ledamot	2024
Oscar Zuaw	Ledamot	2024

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Styrelsesuppleanter**

Cecilia Andersson	Suppleant	2024
Hanna Alenius	Suppleant	2024
Sophie Hellberg	Suppleant	2024 avflyttad oktober 2023

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 st (13) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### **Ordinarie revisorer**

Jens Forneng	LR Revision AB	2024
--------------	----------------	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Valberedning**

Fredrik Strengbom Spaander		2024
----------------------------	--	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

## Fastigheter

Föreningens byggnad består av 52 lägenheter fördelade i 9 flerfamiljshus på två våningar. Byggnaderna är uppförda 2018. Till fastigheten hör också 52 st p-platser.

### Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	18 st

Total tomtarea	10 705 kvm
Total bostadsarea	3 564 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

## Samfällighet

Andelstalen baseras på antalet bostäder i föreningarna.

### Jagbackens samfällighet:

GA:12 (Gator)	28,108%
GA:20 (Lekplats)	21,941%
GA:21 (Natur)	21,981%

### Marielunds Samfällighet:

GA:2 (Badvägen)	15,522%
GA:4 (Badet)	15,854%

Marielunds samfällighet har ytterligare 5st gemensamhetsansläggningar där föreningen inte har några andelar. GA1, GA3, GA5, GA6 och GA7.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning  
Vattenfall

Tele2  
SEVAB  
P-Service

Energipartner

Ekonomisk förvaltning & fastighetsskötsel  
El

Kabel-TV och datakommunikation.  
Fastighetstjänst- bergvärmesystem.  
Soppantering och återvinning

Kontroll av parkeringar

Servar och övervakning av bergvärmesystemet

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 180 353 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### *Årsavgifter*

Föreningen höjde sin årsavgift med 21% 2023-03-01. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 752 kr/kvm. Det finns en planerad höjning med 20% under 2024. Avgifterna för parkering och media är oförändrade.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### **Reparationer och underhåll**

Enbart garantireparationer har utförts under 2023. Fram till juni 2023 gällde 5års garantin. Besiktningen genomfördes i slutet av maj 2023. Garantifel åtgärdades av entreprenören under november, samt under

december reparerades ett 20-tal defekta ftx-aggregat som upptäcktes under besiktningen. Tryckstegringspumpen åtgärdades på entreprenörens bekostnad av specialist så att vattentrycket numera är konstant.

Det finns ingen upprättad underhållsplan.

Radonmätning avslutades under våren. Förhöjda värden i fyra byggnader kommer att åtgärdas av entreprenören, Boklok Housing. Arbetet med detta är försenat och kom inte igång under 2023.

Via fastighetstjänst hos Tele2 kommer bergvärmesystemet att fjärrövervakas av Energipartner. Installationen av fjärrövervakningen blir klar under januari 2024.

### **Övrigt**

Med anledning av lagändringar har nya stadgar antagits. Föreningen har i samarbete med grannförening anskaffat en hjärtstartare. Avtalet med Vattenfall med störst el-förbrukning bands fr.o.m. november på ett år.

Framöver efter att garantiärenden har åtgärdats kommer föreningen eller medlemmen själv att behöva ta ansvar för nya fel i de flesta fall.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>61</b>
Under året avgående medlemmar	8
Under året tillkommande medlemmar	9
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>62</b>

Under året har 7 st överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 004	2 570	2 542	2 495
Resultat efter finansiella poster	180	-44	75	2
Balansomslutning	127 568	127 792	128 327	128 683
Soliditet	64	64	64	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	805	-	-	-
Årsavgift/totala intäkter	94	-	-	-
Skuldsättning/kvm kvm bostadsrättsyta	12 576	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	12 576	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	299	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	138	-	-	-
Räntekänslighet i %	15	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	82 005 000	534 600	-476 676	-43 546
Balansering fg. års resultat			-43 546	43 546
Årets avs. till yttre fond		160 380	-160 380	
Årets resultat				<u>180 353</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>82 005 000</b>	<b>694 980</b>	<b>-680 602</b>	<b>180 353</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-520 222
Årets avs till uh-fond enl styrelsebeslut	-160 380
årets vinst	180 353
	<b>-500 248</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-500 248
	<b>-500 248</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 004 145	2 570 384
Övriga rörelseintäkter		58 101	28 509
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 062 246</b>	<b>2 598 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-974 996	-1 141 220
Övriga externa kostnader	4	-162 401	-75 262
Personalkostnader och arvoden	5	-58 862	-57 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-887 040	-887 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 083 299</b>	<b>-2 161 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>978 947</b>	<b>437 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		532	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 126	-480 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-798 594</b>	<b>-480 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>180 353</b>	<b>-43 546</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>180 353</b>	<b>-43 546</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	124 642 120	125 529 160
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 642 120</b>	<b>125 529 160</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 642 120</b>	<b>125 529 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 248	700
Övriga fordringar	7	58 633	95 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 995	104 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 876</b>	<b>200 265</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 725 854	2 062 316
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 725 854</b>	<b>2 062 316</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 925 730</b>	<b>2 262 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 567 850</b>	<b>127 791 741</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 005 000	82 005 000
Fond för yttre underhåll		694 980	534 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 699 980</b>	<b>82 539 600</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-680 601	-476 676
Årets resultat		180 353	-43 546
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-500 248</b>	<b>-520 222</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 199 732</b>	<b>82 019 378</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	44 320 000	15 290 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 320 000</b>	<b>15 290 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	500 000	30 030 000
Leverantörsskulder		129 473	126 714
Övriga skulder	12	660	2 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	417 985	323 098
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 048 118</b>	<b>30 482 363</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 567 850</b>	<b>127 791 741</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		180 353	-43 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		887 040	887 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 067 393</b>	<b>843 494</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		389	257 465
Förändring av kortfristiga skulder		95 756	8 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 163 538</b>	<b>1 109 226</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>663 538</b>	<b>609 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 062 316	1 453 090
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 725 854</b>	<b>2 062 316</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m<sup>2</sup> enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	100

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

##### Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

##### Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

##### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

##### Skuldsättning/kvm totalyta

##### Räntebärande skulder/total intäktsgenererade yta

##### Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta

##### Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta

Räntekänslighet i %

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 680 285	2 279 594
El intäkter laddstolpar	74 331	62 000
Övriga elintäkter	0	2 298
Eldebitering avläsning moms	0	39 210
Bredband/Tv	187 200	187 200
Garagehyror	62 400	0
Öres- och kronutjämning	-72	82
	<b>3 004 144</b>	<b>2 570 384</b>

I årsavgiften ingår bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel inhyrd	0	19 013
Underhåll gård och park	0	47 981
Övriga driftskostnader	0	11 240
Fastighetsförsäkringar	74 996	78 156
Serviceavtal	5 500	0
TV, bredband, telefoni	154 674	142 795
Övriga förvaltningskostnader	14 204	6 013
Bankkostnader	2 737	3 283
Fastighetsel	272 727	401 108
Vatten	219 875	164 670
Sophämtning	82 828	129 474
Rep gemensamma utr	30 694	61 986
Snöröjning och sandning	33 279	24 281
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 938	0
Samfällighetsavgift	51 280	51 220
Övrigt	800	0
Programvaror	6 181	0
Förbrukningsmaterial	16 283	0
	<b>974 996</b>	<b>1 141 220</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	20 661	0
Förbrukningsmaterial	1 595	0
Inkasso/betalningsföreläggande	90	0
Ersättningar till revisor	16 813	15 750

Grundavtal	116 972	59 512
Medlems-/föreningsavgift	6 270	0
	<b>162 401</b>	<b>75 262</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 301	47 579
Sociala avgifter för löner och ersättningar	10 561	10 418
	<b>58 862</b>	<b>57 997</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	129 373 000	129 373 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 373 000</b>	<b>129 373 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 843 840	-2 956 800
Årets avskrivningar	-887 040	-887 040
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 730 880</b>	<b>-3 843 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 642 120</b>	<b>125 529 160</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	4 039 000	4 039 000
	<b>36 039 000</b>	<b>36 039 000</b>
Bokfört värde byggnader	83 973 120	84 860 160
Bokfört värde mark	40 669 000	40 669 000
	<b>124 642 120</b>	<b>125 529 160</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 633	0
Andra kortfristiga fordringar	0	95 492
	<b>58 633</b>	<b>95 492</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	31 756	30 538
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 964	28 609
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	6 270	6 270
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	40 005	38 656
	<b>108 995</b>	<b>104 073</b>

### Not 9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 720 980	2 057 442
Penningsmarknadskonto	4 874	4 874
	<b>2 725 854</b>	<b>2 062 316</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken, 223782	4,320	2027-09-01	15 290 000	15 390 000
Handelsbanken, 128834	0,980	2025-09-01	15 290 000	15 390 000
Handelsbanken, 223781	4,480	2026-09-01	14 240 000	14 540 000
			<b>44 820 000</b>	<b>45 320 000</b>

Amorteringar enligt avtal 500 000

Långfristig del: 44 320 000 kr  
Kortfristig del: 500 000kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 42 320 000kr.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	47 445 000	47 445 000
	<b>47 445 000</b>	<b>47 445 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	0	2 551
Övriga kortfristiga skulder	660	0
	<b>660</b>	<b>2 551</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	120 694	39 757
Förutbetalda intäkter	248 815	162 614
Upplupen elkostnad	39 999	89 291
Upplupen sophämningskostnad	8 477	24 261
Upplupen snöröjningskostnad	0	7 175
	<b>417 985</b>	<b>323 098</b>



Mariefred - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Josefin Svensson  
Ledamot

Rickard Nilsson  
Ordförande

Seppo Palonen  
Ledamot

Shaun Richardsson  
Ledamot

Oscar Zuaw  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala underskrift

Jens Forneng  
Auktoriserad Revisor  
LR Revision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning - Brf BoKlok Opgården 230101-231231

Unikt dokument-id:

fce31386-5db7-4fbc-92d8-f33c4d93a844

Dokumentets fingeravtryck:

47a8b4863ea8d338265142a9c29dfa53898bee3f22e64d6aa52f6b60a86fa321cf4366aa73cac877621b0  
012b927ae002aa0033ea703010bf3f5e1987fdbbc444

## Undertecknare

 <p><b>Shaun Richardsson</b> Boklok Opgården</p> <p>E-post: shaunrichardson@gmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 188.149.236.244</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-04-25 17:48:59 UTC</p>
 <p><b>Josefin Svensson</b> Ordförande Brf Boklok Opgården (769633-8594)</p> <p>E-post: jossenilla@gmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 188.149.203.220</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-04-26 12:57:44 UTC</p>
 <p><b>Oscar Zuaw</b></p> <p>E-post: osczu@hotmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 188.149.233.203</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-04-29 16:56:54 UTC</p>
 <p><b>Seppo Palonen</b></p> <p>E-post: kiholm.seppo@gmail.com Enhet: Chrome 123.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 188.149.147.98</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-02 08:19:43 UTC</p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

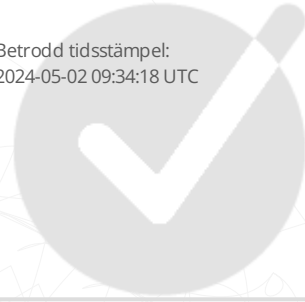
## Undertecknare



**Rickard Nilsson**

E-post: rickardnilsson528@gmail.com  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.7.7 (smartphone)  
IP nummer: 188.149.52.154

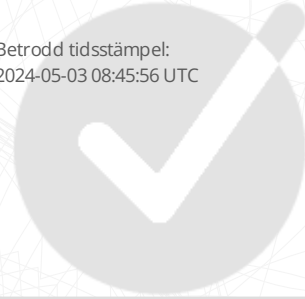
Betrodd tidsstämpel:  
2024-05-02 09:34:18 UTC



**Jens Forneng**

E-post: jens.forneng@lr-revision.se  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 81.94.171.29

Betrodd tidsstämpel:  
2024-05-03 08:45:56 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-05-03 08:45:56 UTC**



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-05-03 08:45:56 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.94.171.29 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-03 06:25:08 UTC

Dokumentet lästes igenom av Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se)  
Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.96.27 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2024-05-03 06:24:58 UTC

Dokumentet öppnades av Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se)  
Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.96.27 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2024-05-03 06:21:39 UTC

Dokumentet skickades till Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se)  
Enhet: ()

2024-05-02 09:34:18 UTC

Dokumentet signerades av Rickard Nilsson (rickardnilsson528@gmail.com)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.7.7 (smartmobil)  
IP nummer: 188.149.52.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-05-02 09:34:05 UTC

Dokumentet lästes igenom av Rickard Nilsson (rickardnilsson528@gmail.com)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.7.7 (smartmobil)  
IP nummer: 188.149.52.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-05-02 09:32:51 UTC

Dokumentet öppnades av Rickard Nilsson (rickardnilsson528@gmail.com)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.7.7 (smartmobil)  
IP nummer: 188.149.52.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-05-02 08:19:46 UTC

Dokumentet skickades till Rickard Nilsson (rickardnilsson528@gmail.com)  
Enhet: ()

2024-05-02 08:19:43 UTC

Dokumentet signerades av Seppo Palonen (kiholm.seppo@gmail.com)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 188.149.147.98 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-29 16:56:54 UTC

Dokumentet signerades av Oscar Zuaw (osczu@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.233.203 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-04-28 09:37:02 UTC

Dokumentet lästes igenom av Seppo Palonen (kiholm.seppo@gmail.com)  
Enhet: Firefox 125.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.147.98 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-28 08:38:13 UTC

Dokumentet öppnades av Seppo Palonen (kiholm.seppo@gmail.com)  
Enhet: Firefox 125.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.147.98 - IP Plats: Stockholm, Sweden





2024-04-27 13:55:41 UTC Dokumentet laddades ner av Oscar Zuaw (osczu@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.52.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-04-26 12:57:44 UTC Dokumentet signerades av Josefin Svensson (jossenilla@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.203.220 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-26 12:57:42 UTC Dokumentet lästes igenom av Josefin Svensson (jossenilla@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.203.220 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-25 17:48:59 UTC Dokumentet signerades av Shaun Richardsson (shaunrichardsont@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 188.149.236.244 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-04-25 17:48:34 UTC Dokumentet lästes igenom av Shaun Richardsson (shaunrichardsont@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 188.149.236.244 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-04-25 17:37:35 UTC Dokumentet öppnades av Shaun Richardsson (shaunrichardsont@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 188.149.236.244 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-04-25 15:41:05 UTC Dokumentet lästes igenom av Oscar Zuaw (osczu@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.52.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-04-25 15:33:16 UTC Dokumentet öppnades av Oscar Zuaw (osczu@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.52.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-04-25 09:15:47 UTC Dokumentet öppnades av Josefin Svensson (jossenilla@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 188.149.203.220 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-22 12:46:24 UTC Dokumentet skickades till Seppo Palonen (kiholm.seppo@gmail.com)  
Enhet: ()

2024-04-22 12:46:20 UTC Signeringsrättighet överfördes av Seppo Palonen (kiholm.seppo@gmail.com)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-19 13:02:32 UTC Dokumentet skickades till Shaun Richardsson (shaunrichardsont@gmail.com)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-19 13:02:31 UTC Dokumentet skickades till Oscar Zuaw (osczu@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



2024-04-19 13:02:29 UTC Dokumentet skickades till Seppo Palonen (kilholm.seppo@gmail.com)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-19 13:02:28 UTC Dokumentet skickades till Josefin Svensson (jossenilla@gmail.com)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-19 13:02:26 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-19 12:58:48 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf BoKlok Opgården**  
 Org.nr 769633-8594

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Opgården 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 de 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. De 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 Brf BoKlok Opgården för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Örebro enligt min elektroniska underskrift

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jens Gunnar Forneng**

Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]c3dc03f1603d97

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-05-03 08:54:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>