



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Råby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 15</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-08.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRO-RÅBY 3:137	2003	Upplands-Bro

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 632 kvm. Byggnadernas totalyta är 2632 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Eriksson	Ordförande
Ann-Sofie Gunnarsson	Styrelseledamot
Asnate Maddalo	Styrelseledamot
Eskil Åström	Styrelseledamot
Tomi Hämmäläinen	Styrelseledamot
Gunnel Christin Holmgren	Suppleant
Jonas Jardfelt	suppleant
Miriam Kenic	suppleant

### Valberedning

Carolina Svensson Huldt

## Firmateckning

Av styrelsen eller av styrelsen utsedda två i förening.

## Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad Revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2021-2023** ● Justering av dörrar - Några gjorda under 2022, troligen fler arbeten under 2023

## Planerade underhåll

**2024** ● Målning fasad  
Staket, reparation, oljning  
Vattenutkast, stuprör och reparation av läckande stuprännor  
OVK och eventuell reparation av takfläkt

## Avtal med leverantörer

Service och underhåll av värmepump Litzlena Rör, Enköping

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes 5% 1 jan 2024

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 244 332	2 238 608	2 052 907	2 240 316
Resultat efter fin. poster	37 808	-414 937	-90 695	237 027
Soliditet (%)	49	49	49	49
Yttre fond	1 743 784	1 752 298	1 721 338	1 707 231
Taxeringsvärde	49 310 000	49 310 000	39 425 000	39 425 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,14	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 384	8 479	8 579	8 696
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 384	8 479	8 579	8 696
Sparande per kvm totalyta, kr	207	71	179	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	201	141	115	101
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	46	47	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	187	162	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,96	-	-	-

**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 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	19 810 000	-	-	19 810 000
Fond, yttre underhåll	1 752 298	-87 474	78 960	1 743 784
Balanserat resultat	940 036	-327 463	-78 960	533 613
Årets resultat	-414 937	414 937	37 808	37 808
<b>Eget kapital</b>	<b>22 087 397</b>	<b>0</b>	<b>37 808</b>	<b>22 125 205</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	612 573
Årets resultat	37 808
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 960
<b>Totalt</b>	<b>571 421</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>571 421</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 244 332	2 238 608
Övriga rörelseintäkter	3	84 004	4 847
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 328 336</b>	<b>2 243 455</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 133 263	-1 543 554
Övriga externa kostnader	9	-163 427	-200 204
Personalkostnader	10	-73 814	-64 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 384	-513 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 877 889</b>	<b>-2 322 098</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>450 447</b>	<b>-78 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 099	4 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-431 738	-341 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-412 639</b>	<b>-336 294</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>37 808</b>	<b>-414 937</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>37 808</b>	<b>-414 937</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	40 625 259	41 132 643
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 625 259</b>	<b>41 132 643</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 625 259</b>	<b>41 132 643</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 566	28 837
Övriga fordringar	14	4 088 269	4 240 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 096 835</b>	<b>4 269 221</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		15 567	28 250
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 567</b>	<b>28 250</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 112 403</b>	<b>4 297 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 737 662</b>	<b>45 430 114</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 810 000	19 810 000
Fond för yttre underhåll		1 743 784	1 752 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 553 784</b>	<b>21 562 298</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		533 613	940 036
Årets resultat		37 808	-414 937
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>571 421</b>	<b>525 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 125 205</b>	<b>22 087 397</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 258 503	17 023 489
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 258 503</b>	<b>17 023 489</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 809 223	5 293 505
Leverantörsskulder		99 147	673 117
Skatteskulder		130 536	63 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	315 048	288 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 353 954</b>	<b>6 319 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 737 662</b>	<b>45 430 114</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>450 447</b>	<b>-78 643</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	507 384	513 588
	<b>957 831</b>	<b>434 945</b>
Erhållen ränta	19 099	4 754
Erlagd ränta	-413 672	-340 796
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>563 258</b>	<b>98 904</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 452	140 280
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-499 058	427 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 748</b>	<b>667 015</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-249 268	-263 621
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-249 268</b>	<b>-263 621</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-229 520</b>	<b>403 394</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 256 896</b>	<b>3 853 501</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 027 376</b>	<b>4 256 896</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Boklok Råby 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, 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 - 4 %
---------	---------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 215 081	2 219 381
Hysesintäkter p-plats	25 320	16 020
Påminnelseavgift	780	0
Pantsättningsavgift	525	3 140
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	68
<b>Summa</b>	<b>2 244 332</b>	<b>2 238 608</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	84 004	4 847
<b>Summa</b>	<b>84 004</b>	<b>4 847</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	4 235	3 795
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	39 000
Larm och bevakning	10 930	0
Städning utöver avtal	8 000	0
Brandskydd	0	180
Gårdkostnader	5 214	8 304
Sophantering	0	2 575
Snöröjning/sandning	48 408	59 736
Serviceavtal	261	220
Fordon	0	380
Förbrukningsmaterial	10 078	20 083
<b>Summa</b>	<b>87 126</b>	<b>134 273</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	3 009
Trapphus/port/entr	0	4 230
Dörrar och lås/porttele	4 626	0
VVS	5 705	0
Värmeanläggning/undercentral	0	26 014
Elinstallationer	0	515 205
Vattenskada	0	41 125
<b>Summa</b>	<b>10 331</b>	<b>589 583</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	87 474
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>87 474</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	530 148	372 129
Vatten	136 254	120 075
Sophämtning/renhållning	74 645	75 645
<b>Summa</b>	<b>741 047</b>	<b>567 849</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 687	60 257
Bredband	159 334	40 320
Fastighetsskatt	66 738	63 798
<b>Summa</b>	<b>294 759</b>	<b>164 375</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 238	4 283
Juridiska åtgärder	32 572	27 860
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	840
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Styrelseomkostnader	0	6 113
Föreningskostnader	11 189	800
Förvaltningsarvode enl avtal	73 757	68 099
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	473	0
Administration	13 862	14 709
Konsultkostnader	4 998	55 000
<b>Summa</b>	<b>163 427</b>	<b>200 204</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 848	48 150
Löner till kollektivanst	4 000	0
Övriga arvoden	0	1 850
Arbetsgivaravgifter	16 966	14 752
<b>Summa</b>	<b>73 814</b>	<b>64 752</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	431 738	340 827
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	56
Övriga räntekostnader	0	165
<b>Summa</b>	<b>431 738</b>	<b>341 048</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	48 922 138	48 922 138
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>48 922 138</b>	<b>48 922 138</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 789 495	-7 282 109
Årets avskrivning	-507 384	-507 385
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 296 879</b>	<b>-7 789 495</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 625 259</b>	<b>41 132 643</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 900 000</i>	<i>5 900 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 600 000	38 600 000
Taxeringsvärde mark	10 710 000	10 710 000
<b>Summa</b>	<b>49 310 000</b>	<b>49 310 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	266 430	266 430
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>266 430</b>	<b>266 430</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-266 430	-260 227
Avskrivningar	0	-6 203
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-266 430</b>	<b>-266 430</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	76 461	11 738
Klientmedel	0	3 174 049
Transaktionskonto	2 943 635	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 597
<b>Summa</b>	<b>4 088 269</b>	<b>4 240 384</b>

## NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	1,34 %	3 217 541	3 253 593
Stadshypotek AB	2024-06-01	1,00 %	6 452 206	6 525 946
Stadshypotek AB	2025-06-01	3,19 %	5 090 302	5 147 178
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,37 %	2 220 339	2 242 939
Handelsbanken	2026-07-30	4,35 %	5 087 338	5 147 338
<b>Summa</b>			<b>22 067 726</b>	<b>22 316 994</b>
Varav kortfristig del			9 809 223	5 293 505

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 821 386 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	53 598	35 532
Uppl kostnad arvoden	50 000	47 152
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	195 740	190 414
<b>Summa</b>	<b>315 048</b>	<b>288 808</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 690 000	26 690 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter kommer troligen att höjas igen nästa år.



## Underskrifter

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

Upplands-Bro

---

Ann-Sofie Gunnarsson  
Styrelseledamot

---

Asnate Maddalo  
Styrelseledamot

---

Eskil Åström  
Styrelseledamot

---

Lars Eriksson  
Ordförande

---

Tomi Hämäläinen  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 20:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 28.05.2024 15:17

DOCUMENT ID:

r1-5IYLmEA

ENVELOPE ID:

H1xY8F8QVA-r1-5IYLmEA

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Råby, 769608-3331 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TOMI HÄMÄLÄINEN</b> tomihamalainen@icloud.com	Signed Authenticated	28.05.2024 15:20 28.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/24) IP: 94.234.105.33
<b>2. ANN-SOFIE GUNNARSSON</b> annsofigunnarsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 15:50 28.05.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/04) IP: 5.242.218.154
<b>3. LARS ERIKSSON</b> lars.eriksson@mmk.su.se	Signed Authenticated	28.05.2024 19:11 28.05.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/06) IP: 217.209.94.104
<b>4. ASNATE MADDALO</b> asnate.maddalo@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 20:20 28.05.2024 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/22) IP: 217.209.102.44
<b>5. ESKIL ÅSTRÖM</b> likse98@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 20:38 28.05.2024 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/09/10) IP: 94.234.110.23
<b>6. Niklas Bromér</b> niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 20:45 28.05.2024 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.226.97.115

\* 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 Brf Boklok Råby, org. nr 769608-3331

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Råby för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### 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 uppger, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.05.2024 20:45

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 28.05.2024 15:17

DOCUMENT ID:  
HJq8KIQN0

ENVELOPE ID:  
H1K8FI7N0-HJq8KIQN0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse BoKlok Råby.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 20:45 28.05.2024 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.226.97.115

\* 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