



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Lotsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BoKlok Lotsen med säte i Luleå org.nr. 769640-8637 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2022. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luleå Stadsön 1:122	2024-04-19	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 691
18	p-platser	0
Totalt 41 objekt		2 691

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Porsberger Marianne	Ordförande	2024-05-15
Daniela Nyström	Ledamot	2024-05-15
Gustav Lundberg	Ledamot	2024-05-15
Åsa Renström	Ledamot	2024-05-15
Lisette Ridefors	Ledamot	2024-05-15
Hans Porsberger	Suppleant	2024-05-15
Fredrik Wahlborg	Suppleant	2024-05-15



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Porsberger Marianne, Daniela Nyström, Gustav Lundberg, Åsa Renström och Lisette Ridefors.

Revisorer har varit: revisor hos Cederblads Revisionsbyrå.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året förvärvat fastigheten från BoKlok Housing AB.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 13 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 23 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	70	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 569	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 569	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	95	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	449	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	486	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 307	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-374	0	0	0	0
Soliditet, %	71	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde är positivt med 777 719 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 70 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10 % höjning av avgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 140 000	0	18 852 000	46 992 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	11 748 000	11 748 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	107 640	107 640
S:a bundet eget kapital, kr	28 140 000	0	30 707 640	58 847 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	-107 640	-107 640
Årets resultat, kr	0	0	-373 598	-373 598
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-481 238	-481 238
S:a eget kapital, kr	28 140 000	0	30 226 402	58 366 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 640 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-373 598
Reservation till underhållsfond, kr	-107 640
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-481 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-481 238

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 307 062	0
Summa Rörelseintäkter		1 307 062	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-409 407	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 782	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-561 562	0
Summa Rörelsekostnader		-1 013 752	0
Rörelseresultat		293 310	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	Not 6	2 852	0
Räntekostnader	Not 7	-669 760	0
Summa Finansiella poster		-666 908	0
Resultat efter finansiella poster		-373 598	0
Resultat före skatt		-373 598	0
Årets resultat		-373 598	0

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	81 298 438	6 985 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	72 805 216
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		81 298 438	79 790 216
Summa Anläggningstillgångar		81 298 438	79 790 216

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 398	2 595 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	781 093	25 545 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	177 043	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		979 533	28 140 000
Summa Omsättningstillgångar		979 533	28 140 000

Summa Tillgångar		82 277 971	107 930 216
-------------------------	--	-------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 740 000	28 140 000
Fond för yttre underhåll	107 640	0
Summa Bundet eget kapital	58 847 640	28 140 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-107 640	0
Årets resultat	-373 598	0
Summa Ansamlad förlust	-481 238	0

Summa Eget kapital

58 366 402 **28 140 000**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 942 476	78 928 482
Summa Långfristiga skulder		22 942 476	78 928 482

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		115 728	0
Leverantörsskulder		54 493	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	608 107	861 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	190 765	0
Summa Kortfristiga skulder		969 093	861 734

Summa Skulder

23 911 569 **79 790 216**

Summa Eget kapital och skulder

82 277 971 **107 930 216**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 293 310 0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 561 562 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 561 562 0

Erhållen ränta 2 852 0

Erlagd ränta -664 440 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

193 285 0

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 27 938 185 -28 140 000

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -13 689 0

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 27 924 496 -28 140 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

28 117 781 -28 140 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 069 784 -79 790 216

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 069 784 -79 790 216

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 30 600 000 28 140 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -55 870 278 79 790 216

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -25 270 278 107 930 216

Årets kassaflöde 777 719 0

Likvida medel vid årets början 0 0

Likvida medel vid årets slut 777 719 0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens ekonomiska plan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 011 751	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	196 937	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	134 559	0
	Hyror förbrukningsbaserad	2 227	0
	Övriga primära intäkter	24 272	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 369 746	0
	Hysesbortfall	-62 684	0
	<i>Summa</i>	-62 684	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 307 062	0

I årsavgifter ingår el och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Snö och halk-bekämpning	-38 644	0
	Reparationer	-6 275	0
	Försäkringskostnader	-2 500	0
	El	-127 058	0
	Vatten	-128 926	0
	Sophämtning	-20 879	0
	Fastighetsförsäkring	-33 562	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-51 563	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-409 407	0

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 698	0
	Administrationskostnader	-9 472	0
	Extern revision	-9 328	0
	Föreningsverksamhet	-672	0
	Övriga förvaltningskostnader	-13 614	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 782	0

Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-561 562	0
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-561 562	0

Not 6	Övriga ränteintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 852	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter</i>	2 852	0
Not 7	Räntekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-669 310	0
	Övriga räntekostnader	-450	0
	<i>Summa Räntekostnader</i>	-669 760	0
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 985 000	0
	Årets investeringar	74 875 000	6 985 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	81 860 000	6 985 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 562	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-561 562	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 298 438	6 985 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 995 000	1 995 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	1 995 000	1 995 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	23 145 000	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 145 000	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	777 719	0
	Övriga fordringar	3 374	25 545 000
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	781 093	25 545 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring		37 819	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 224	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		177 043	0

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,26%	2026-04-28	7 686 068	38 576
SEB	4,11%	2028-04-28	7 686 068	38 576
SEB	4,09%	2027-04-28	7 686 068	38 576
			23 058 204	115 728

Långfristig del	22 942 476
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 728
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	115 728
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	115 728
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	462 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	608 107	861 734
<i>Summa Övriga skulder</i>	608 107	861 734

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	135 524	0
Upplupna räntekostnader	5 320	0
Övriga upplupna kostnader	49 921	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	190 765	0

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Boklok Lotsen
Org.nr. 769640-8637

Rapport om årsredovisningen *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Lotsen för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 Lotsen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor FAR

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok Lotsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PORSBERGER MARIANNE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:33:23



ÅSA RENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:01:21



DANIELA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:01:31



LISETTE RIDEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:47:33



GUSTAV LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:53:15



PETER ERLANDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:50:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok Lotsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ERLANDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:50:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.