

# Årsredovisning 2023

## Brf BoKlok Stationen

769629-0944



## Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Stationen

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>



## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-11-13 hos Bolagsverket och föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-07.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sätuna 3:265. Föreningen byggdes 2016-01-29 av BoKlok Housing AB och förvärvades av föreningen 2016-07-01. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 46 lägenheter. Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 034 kvm. Dessutom finns 48 st p-platser och 4 besöksparkeringar på området.

### Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Fastigheten har åsatts värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift t.o.m. 2031.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Sanja Thero	Ordförande
Inger Helsing	Avgick från styrelsen 1 november 2023
Maivi Lehikoinen	Styrelseledamot from 13 november 2023
Thor Slettum	Styrelseledamot
Staffan Karlsson	Suppleant

### Valberedning

Föreningen har valt Ylva Eklund till valberedning.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening.

#### Revisorer

Till revisor har föreningen valt Katrine Elbra, KPMG

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-13. Extrastämma hölls för att välja in en ny styrelseledamot då Inger valt att avgå.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK - besiktning, byte av FTX - filter samt rengöring av ventilationskanaler i all lägenheter.  
Borttagning av asfalt runt fasader på förråd som sedan justerats med singel för avrinning.  
Elaway har installerat 5 stk laddstationer för elbilar.  
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst  
Löwhagen UWS tvättar/rengör moluker vår och höst
- 2022** ● Rengöring av loftgångar, balkonger och altaner  
Målning av fasader
- 2021** ● 5 års besiktning och åtgärden av samtliga lägenheter och hus tillhörande föreningen  
Omfattande planteringar på framsidan mot Stationsgatan
- 2020** ● Systematiskt brandskyddsarbete, brandsläckare uppsatta i hus 20 & 22 på varje våning
- 2018** ● Gångarna på gården asfalterades  
2 års besiktning samt åtgärden av samtliga lägenheter och hus tillhörande föreningen

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Slamsugning i dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar.  
Påfyllning av grusade ytor  
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst.  
Löwhagen UWS tvättar/ rengör moluker vår och höst

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Bo Klok
Snöröjning och sandning	Märsta Plåt & Tak
Manuell snöskottning och sandning	M29
Parkeringsövervakning	AimoPark
Skadeservice	Recover
Serviceavtal hissar	Kone AB
Besiktning av hissar	Inspecta / Kiwa
Service UC / slitzar	Bravida VVS &EL

Utemiljö - grönyteskötsel    Arturs Trädgårdstjänst AB  
Brandskydd                      Brandsäkra Norden AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är ett minusresultat. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknas avskrivningarna bort från resultatet har föreningen ett positivt resultat för räkenskapsåret.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2023 ökat i jämförelse med föregående år, detta beror på att ett av föreningens lån har löpt ut och ligger nu som rörligt på en högre ränta än tidigare år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

##### Övriga uppgifter

Årsavgifterna i föreningen höjdes med 10% from 2023-01-01 och i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med ytterligare 3% from 240101 detta för att finansiera de ökade rörelsekostnaderna samt de ökade räntorna.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 461 592	2 265 225	2 263 575	2 247 552
Resultat efter fin. poster	-299 424	-323 643	-213 199	42 471
Soliditet (%)	66	66	65	65
Yttre fond	1 309 632	553 882	388 882	371 461
Taxeringsvärde	73 800 000	73 800 000	55 000 000	55 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	750	685	685	685
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	91,8	91,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 073	12 174	12 520	12 792
Skuldsättning per kvm	12 073	12 174	12 520	12 792
Sparande per kvm	183	203	211	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	31	28	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	84	79	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	34	34	30
Energikostnad per kvm	154	150	141	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,48	1,05	1,10	1,24
Räntekänslighet	16,11	17,77	18,28	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Årsavgift inkl. bredband / kvm bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Årsavgift inkl. bredband / rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt / Skuldsättning per kvm: Lån / kvm

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte förningens likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	71 280 000	-	-	71 280 000
Fond, yttre underhåll	553 882	-	755 750	1 309 632
Balanserat resultat	259 423	-323 643	-755 750	-819 970
Årets resultat	-323 643	323 643	-299 424	-299 424
<b>Eget kapital</b>	<b>71 769 662</b>	<b>0</b>	<b>-299 424</b>	<b>71 470 237</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-819 970
Årets resultat	-299 424
<b>Totalt</b>	<b>-1 119 395</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	842 000
Balanseras i ny räkning	-1 961 395
	<b>-1 119 395</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>	2		
Nettoomsättning		2 461 592	2 265 225
Övriga rörelseintäkter		15 381	-5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 476 972</b>	<b>2 265 220</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 163 836	-1 111 923
Övriga externa kostnader	7	-128 407	-146 675
Personalkostnader	8	-85 376	-82 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-854 873	-852 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 232 492</b>	<b>-2 193 889</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>244 481</b>	<b>71 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-543 956	-394 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-543 905</b>	<b>-394 973</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-299 424</b>	<b>-323 643</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-299 424</b>	<b>-323 643</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	108 002 350	108 854 650
Installationer och inventarier	11	14 577	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 016 927</b>	<b>108 854 650</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 016 927</b>	<b>108 854 650</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 565	24 245
Övriga fordringar	12	15 284	3 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	76 467	72 453
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 316</b>	<b>100 358</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		557 618	270 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>557 618</b>	<b>270 738</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>658 933</b>	<b>371 096</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 675 860</b>	<b>109 225 746</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 280 000	71 280 000
Fond för yttre underhåll		1 309 632	553 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 589 632</b>	<b>71 833 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-819 970	259 423
Årets resultat		-299 424	-323 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 119 395</b>	<b>-64 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 470 237</b>	<b>71 769 662</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 205 000	30 157 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 205 000</b>	<b>30 157 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 424 045	6 777 500
Leverantörsskulder		93 720	112 045
Övriga kortfristiga skulder		0	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	482 858	408 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 000 623</b>	<b>7 298 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 675 860</b>	<b>109 225 746</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>244 481</b>	<b>71 330</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	854 873	852 300
	<b>1 099 354</b>	<b>923 630</b>
Erhållen ränta	51	2
Erlagd ränta	-471 240	-412 067
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>628 165</b>	<b>511 565</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-958	-21 995
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 222	78 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>609 985</b>	<b>567 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 150	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 150</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-305 955	-1 050 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-305 955</b>	<b>-1 050 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>286 880</b>	<b>-482 379</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>270 738</b>	<b>753 116</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>557 618</b>	<b>270 738</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Stationen 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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 %
Installationer	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 149 848	1 954 152
Hysesintäkter, p-platser	168 300	168 450
Bredband	124 200	124 200
El laddstolpar	6 200	0
Övriga intäkter	28 425	18 418
<b>Summa</b>	<b>2 476 972</b>	<b>2 265 220</b>

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	33 103	35 676
Besiktning och service	115 213	35 814
Trädgårdsarbete	73 563	66 632
Snöskottning	79 863	70 625
<b>Summa</b>	<b>301 742</b>	<b>208 747</b>

#### NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	121 108	92 606
Försäkringsskador	0	3 740
Planerat underhåll	0	86 250
<b>Summa</b>	<b>121 108</b>	<b>182 596</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	69 021	94 545
Uppvärmning	289 798	255 229
Vatten	107 145	104 629
Sophämtning	95 161	90 569
<b>Summa</b>	<b>561 125</b>	<b>544 972</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 434	50 850
Kabel-TV/Bredband	126 428	124 758
<b>Summa</b>	<b>179 862</b>	<b>175 608</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	2 029	39 999
Övriga förvaltningskostnader	33 293	28 459
Revisionsarvoden	31 250	14 375
Ekonomisk förvaltning	55 985	56 447
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	1 625
Branschorganisationer	5 850	5 770
<b>Summa</b>	<b>128 407</b>	<b>146 675</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	69 000	69 000
Sociala avgifter	16 376	13 991
<b>Summa</b>	<b>85 376</b>	<b>82 991</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	543 956	394 713
Övriga räntekostnader	0	262
<b>Summa</b>	<b>543 956</b>	<b>394 975</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	112 690 000	112 690 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>112 690 000</b>	<b>112 690 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 835 350	-2 983 050
Årets avskrivning	-852 300	-852 300
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 687 650</b>	<b>-3 835 350</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 002 350</b>	<b>108 854 650</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 460 000</i>	<i>27 460 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
<b>Summa</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>

NOT 11, INSTALLATIONER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	17 150	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 150</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-2 573	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-2 573</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 577</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 745	2 694
Skattefordringar	12 014	0
Övriga fordringar	525	966
<b>Summa</b>	<b>15 284</b>	<b>3 660</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 106	5 550
Försäkringspremier	22 756	21 570
Kabel-TV/Bredband	31 835	31 596
Förvaltning	14 770	13 737
<b>Summa</b>	<b>76 467</b>	<b>72 453</b>



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,82 %	6 171 545	6 477 500
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,15 %	10 052 500	10 052 500
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,84 %	10 152 500	10 152 500
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,82 %	10 252 500	10 252 500
<b>Summa</b>			<b>36 629 045</b>	<b>36 935 000</b>
Varav kortfristig del			16 424 045	6 777 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 089 265 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 600
El	7 118	11 468
Uppvärmning	42 926	39 426
Utgiftsräntor	120 208	47 492
Löner	69 010	69 010
Sociala avgifter	21 680	21 680
Förutbetalda avgifter/hyror	208 666	203 004
Beräknat revisionsarvode	13 250	13 250
<b>Summa</b>	<b>482 858</b>	<b>408 930</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 510 000	41 510 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sanja Thero  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Maivi Lehtikoinen  
Styrelseledamot from 13 november 2023

\_\_\_\_\_  
Thor Slettum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514409466

## Dokument

Brf BoKlok Stationen, 769629-0944 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-04-04 10:21:30 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)  
Färdigställt 2024-04-10 19:59:32 CEST (+0200)

## Initierare

Amelie Lohman (AL)  
Simpleko  
amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Maivi Lehtikainen (ML)  
maileh@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAIVI LEHIKAINEN"  
Signerade 2024-04-04 11:10:38 CEST (+0200)

Sanja Thero (ST)  
sanja.thero@sas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sanja Thero"  
Signerade 2024-04-09 20:45:11 CEST (+0200)

Thor Slettum (TS)  
thorslettum67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOR SLETTUM"  
Signerade 2024-04-07 14:08:30 CEST (+0200)

Katrine Elbra (KE)  
katrine.elbra@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATRINE ELBRA"  
Signerade 2024-04-10 19:59:32 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514409466

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Stationen, org. nr 769629-0944

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Stationen 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 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.

### 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Stationen för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

*Katrine Elbra*

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor