

Årsredovisning

2023

för

Brf BoKlok Paradisängarna

Org.nr. 769636-2750

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Paradisängarna registrerades 2018-04-27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningen äger fastigheten Eds Prästgård 1:114 med gatuadress Diakonvägen 3-31 i Upplands Väsby kommun.

Byggnaderna uppfördes med start 2019 och stod klara för inflytt under februari 2020.

Byggnaderna består av 20 radhuslägenheter.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
4 rum och kök	20 st	2 160
Total bostadsarea uppgår till		2 160
Total tomtarea uppgår till c:a		3 683

Byggnadernas uppvärmning sker med luftburen golvvärme på bottenvåning samt via vattenradiatorer på övervåning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Leif Bolander & Co AB.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 1 juni 2023

Maria Jonsson Ismail (1 år)	Ordförande
Jenny Cederlöf (1 år)	Ledamot
Erik Moberg (1 år)	Ledamot
Hanieh Tehrani (1 år)	Ledamot
Michael Olugunna (1 år)	Suppleant

För tiden 1 juni - 31 december 2023

Maria Jonsson Ismail (1 år)	Ordförande
Jenny Cederlöf (1 år)	Ledamot
Robert Ärlig (1 år)	Ledamot
Hanieh Tehrani (1 år)	Ledamot
Michael Olugunna (1 år)	Suppleant
Erik Moberg (1 år)	Suppleant

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor, Borev Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant, Borev Revision AB

Valberedning

Jessica Brolin Sammankallande
Alexander Tsitsibis

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2023-06-01. Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Certego AB	Nyckeladministration
E.ON Energidistribution AB	Elnät & elhandel
Loopia AB	Webbhotell
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning
Upplands Väsby kommun	Renhållning
Bolander & Co	Försäkringar

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid årets början var 34 st. Under året har ingen medlem tillkommit och ingen medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 34 st.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea enligt föreningens stadgar.

Föreningen har under året amorterat 420 000 kr (1,56%) av ingående skuld 2023.

Föreningen har i dagsläget ingen upprättad underhållsplan som visar det framtida underhållsbehovet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 18% från 1 juli.

Verksamheten under året

Kommunen har beslutat att endast fakturera fastighetsinnehavare för vattenförbrukningen, istället för som tidigare varje enskilt hushåll. Styrelsen beslutade därför att föreningen vidarefakturerar varje hushåll vilket tyvärr medförde en extra kostnad för momsregistrering och för det administrativa arbetet som Mediator måste göra.

Revisorn från Grant Thornton avsåg sig sitt uppdrag och styrelsen gjorde därför en offertförfrågan för att hitta en ny revisor. Styrelsen beslutade därefter att anlita Borev som ny revisionsfirma.

Bindningstiden på ett av föreningens lån gick ut under sommaren och den ökade räntekostnaden gjorde att styrelsen blev tvungna att beräkna och besluta om ännu en stor avgiftshöjning.

Styrelsen initierade en ny upphandling för fastighetsförsäkringen som vi har genom Bolander&Co.

Styrelsen har köpt och delat ut filter till luftvärmepumparna för att säkerställa att samtliga medlemmar byter dessa

Verksamheten under kommande år

Mediator lanserar en ny kundportal och erbjuder transaktionskonto för föreningen från 2024.

Bindningstiden på ännu ett av föreningens lån tar slut under sommaren 2024, detta måste omförhandlas med banken.

5-årsgarantin som BoKlok ger går ut i början av 2025, vilket gör att styrelsen behöver utreda om det är en fastighetsförvaltare som vi behöver eller om det finns alternativa lösningar. Om det är exempelvis en fastighetsförvaltare som behövs måste vi göra en upphandling under hösten 2024.

Styrelsen avser fortsätta köpa in filter till luftvärmepumparna årligen.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt gjord amortering, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond, har dock täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	683	626	545	545
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	725			
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 265	1 177	862
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-78	-68	-108
Balansomslutning (tkr)	85 541	86 045	86 821	87 351
Soliditet	68,8%	68,5%	68,0%	67,7%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	12 236	12 431	12 625	12 965
Skuldsättning (kr/kvm)	12 236			
Sparande (kr/kvm)	276			
Energikostnad (kr/kvm)	45			
Energikostnad netto (kr/kvm)	3			
Årsavgifternas andel av total intäkt	100,0%			
Räntekänslighet	17,9%	21,2%	23,2%	
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	16,9%			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 184 000	110 249	-272 728	-77 581
Disposition av 2022 års resultat		99 144	-176 725	77 581
Årets resultat				-74 428
Belopp vid årets utgång	59 184 000	209 393	-449 453	-74 428

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-449 453
Årets resultat	-74 428
	-523 881

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	101 127
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-625 008
	-523 881

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter:

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 567 021	1 264 800
Övriga rörelseintäkter		306	806
Summa rörelseintäkter		1 567 327	1 265 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-218 946	-135 757
Övriga externa kostnader	4	-55 970	-47 599
Personalkostnader	5	-68 994	-63 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-671 457	-671 457
Summa rörelsekostnader		-1 015 367	-918 291
Rörelseresultat		551 960	347 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-626 390	-424 896
Summa finansiella poster		-626 388	-424 896
Resultat efter finansiella poster		-74 428	-77 581
ÅRETS RESULTAT		-74 428	-77 581

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	84 627 236	85 298 693
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		84 627 236	85 298 693
Summa anläggningstillgångar		84 627 236	85 298 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 274	24 256
Övriga fordringar	7	146 003	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 068	59 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		176 345	84 208
Kassa och bank			
Kassa och bank		737 741	661 786
<i>Summa kassa och bank</i>		737 741	661 786
Summa omsättningstillgångar		914 086	745 994
SUMMA TILLGÅNGAR		85 541 322	86 044 687

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	<i>1</i>		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 184 000	59 184 000
Fond för yttre underhåll		<u>209 393</u>	<u>110 249</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		59 393 393	59 294 249
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-449 453	-272 728
Årets resultat		<u>-74 428</u>	<u>-77 581</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-523 881	-350 309
Summa eget kapital		58 869 512	58 943 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>17 340 000</u>	<u>17 620 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 340 000	17 620 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9	9 090 000	9 230 000
Leverantörsskulder		15 209	54 809
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>226 601</u>	<u>195 938</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 331 810	9 480 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 541 322	86 044 687

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-74 428	-77 581
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		671 457	671 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		597 029	593 876
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		51 584	274 620
Förändring av kortfristiga skulder		-8 937	-279 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		639 676	589 396
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		0	0
Finansiella poster			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-420 000	-420 000
Kassaflöde från finansiella poster		-420 000	-420 000
Årets kassaflöde		219 676	169 396
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		661 786	492 390
Likvida medel vid årets slut		881 462	661 786

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedel som likvida medel.

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och fr o m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden.

Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 100 år. Årsavgifter kommer inte att tas ut för att tillförliga täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

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 har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2020 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetslån

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått någon indikation om att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för vatten. Medlemmarnas kostnader för egen förbrukning av el och värme samt kabel-TV/bredband ingår inte i årsavgiften.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter vatten.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för vatten.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, före avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (=boyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Nyckeltalsdefinitioner, fortsättning

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (=boyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el och vatten genom total yta (=boyta).

Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el och vatten med avdrag för föreningens intäkt, (92 221 kr) genom total yta (=boyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Årsavgifternas andel av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Årsavgift inklusive vatten.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 17,9 % av årsavgiften.

Årsavgift exklusive vatten.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 16,9 % av årsavgiften.

Årsavgift inklusive vatten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 474 800	1 264 800
Årsavgifter vatten	92 221	0
Summa	1 567 021	1 264 800

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel, extra tjänster	910	1 515
Obligatoriska besiktningar	0	3 049
Serviceavtal	11 224	10 167
Reparationer	2 340	5 970
Underhåll	0	0
El	5 316	4 812
Vatten	92 880	0
Renhållning	41 980	38 860
Försäkringar	50 686	48 736
Extern revisor	13 610	22 648
Summa	218 946	135 757

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	40 732	38 792
Övriga förvaltningskostnader	15 238	8 807
Summa	55 970	47 599

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Arvode till styrelse	52 500	48 301
Sociala avgifter	16 494	15 177
Summa	68 994	63 478

Not 6 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	87 145 200	87 145 200
-Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	87 145 200	87 145 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 846 507	-1 175 050
-Årets avskrivningar	-671 457	-671 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 517 964	-1 846 507
Utgående restvärde enligt plan	84 627 236	85 298 693
Varav byggnader	64 807 236	65 478 693
Varav mark	19 820 000	19 820 000
Summa	84 627 236	85 298 693
Fastighetsbeteckning: Eds Prästgård 1:114		
Taxeringsvärde:	55 000 000	55 000 000
Byggnadsvärde	36 960 000	36 960 000
Markvärde	18 040 000	18 040 000
Summa	55 000 000	55 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	0
Momsfordran	2 280	0
Klientmedel hos Mediator	143 721	0
Summa	146 003	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda försäkringskostnader	4 237	54 924
Övriga förutbetalda kostnader	18 831	5 028
Summa	23 068	59 952

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Räntejustering	Ränta	Skuld	Skuld
Danske Bank	2024-07-01	1,44%	8 810 000	8 950 000
Danske Bank	2025-06-30	2,97%	8 810 000	8 950 000
Danske Bank	2026-06-30	3,98%	8 810 000	8 950 000
Summa fastighetslån			26 430 000	26 850 000
Lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			8 810 000	8 950 000
Kortfristig del - nästa års amortering			280 000	280 000
Summa kortfristiga låneskulder			9 090 000	9 230 000
Summa långfristiga låneskulder			17 340 000	17 620 000
Beräknad låneskuld 2028-12-31			24 330 000	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupen räntekostnad	4 106	1 412
Förutbetalda årsavgifter	137 500	112 700
Beräknade styrelsearvoden	52 500	48 300
Beräknade sociala avgifter	16 495	15 176
Beräknat revisionsarvode	16 000	18 350
Summa	226 601	195 938

Not 11 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	28 005 000	28 005 000
Summa	28 005 000	28 005 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Upplands Väsby 2024 - 04 - 28



Maria Jonsson Ismail



Jenny Cederlöf



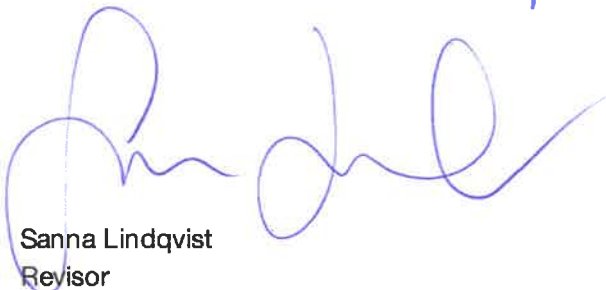
Hanieh Tehrani



Robert Ärlig

Revisionspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den **9/5 2024**



Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Paradisängarna, org.nr 769636-2750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Paradisängarna för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 18 april 2023 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Paradisängarna för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

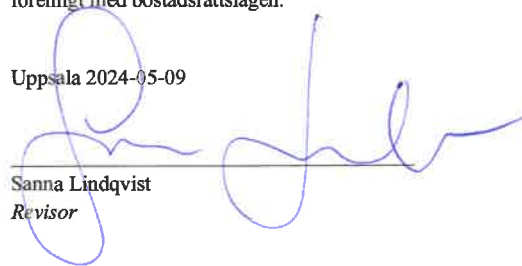
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala 2024-05-09



Sanna Lindqvist
Revisor