

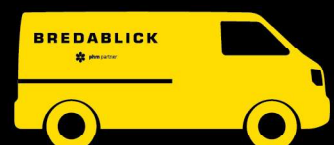
Bostadsrättsföreningen BoKlok Melba

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

BoKlok Melba

Org.nr: 769638-7369

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Melba, 769638-7369, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Priyanshu Shah	2025
Ledamot	Achin Kumar Mishra	2025
Ledamot	Ajmal Rahimpur	2025
Ledamot	Mustafa Ekici	2025
Ledamot	Rahul Jain	2025
Ledamot	Stefan Borg Panchare	2025
Ledamot	Yogesh Kumar	2025
Suppleant	Akash Jha	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mohamad Abdulla.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Drottninghög Västra 2 i Helsingborg kommun med därpå uppförda byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastighetens adresser är Grönkullagatan 25 A-27 D och 22 A-30 D samt Gulkullagatan 22 A-30 D.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 15 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok

31

Total tomtarea: 6 395 kvm

Total bostadsarea: 3 627 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-05-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Avfallshantering

NSR

Elavtal avseende volym

Öresundskraft

Skadedjursbekämpning

Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 309 kr och planerat underhåll för 202 865 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-02-11 av BoKlok. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 731 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Målning av samtliga vindskydd på fram och baksidor

2024

Montering bräda på båda sidor om entrédörr samt nytt tröskelbleck ovanpå befintlig

2023



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29 samt extra föreningsstämma 2024-09-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 2 %.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten.

Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 598	2 414	1 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 637	- 441	17
Förändring av underhållsfond, tkr	528	634	214
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-254	-164	334
Sparande, kr/kvm	131	152	151
Soliditet, (%)	61	60	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	697	646	320
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	97	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	653	615	304
Driftkostnad, kr/kvm	88	76	53
Energikostnad, kr/kvm	48	35	20
Ränta, kr/kvm	449	393	125
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	202	198	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 230	12 330	12 423
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 230	12 330	12 423
Räntekänslighet, (%)	18	19	39
Snittränta, (%)	3.65	3.19	1.00

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av vatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	70 305 000	847 251	- 816 267	- 441 255
Disposition enligt föreningsstämma			-441 255	441 255
Avsättning till underhållsfond		731 000	-731 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 865	202 865	
Årets resultat				- 636 983
Vid årets slut	70 305 000	1 375 386	- 1 785 657	- 636 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 257 522
Årets resultat före fondändring	- 636 983
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 731 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	202 865
Summa över/underskott	- 2 422 640

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 422 640
Totalt	- 2 422 640

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 428 924

2 295 425

Övriga rörelseintäkter

3

168 619

118 944

Summa rörelseintäkter

2 597 543

2 414 369

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-530 460

-367 926

Övriga kostnader

5

-143 517

-130 605

Personalkostnader

6

-37 652

-34 498

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-910 700

-910 700

Summa rörelsekostnader

-1 622 329

-1 443 729

RÖRELSERESULTAT

975 214

970 640

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 626

13 837

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 629 823

-1 425 732

Summa finansiella poster

-1 612 197

-1 411 895

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-636 983

-441 255

RESULTAT FÖRE SKATT

-636 983

-441 255

ÅRETS RESULTAT

-636 983

-441 255



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	113 113 358	114 024 058
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	24 991	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 138 349	114 024 058
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 138 349	114 024 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		58 334	55 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 442	58 771
Summa kortfristiga fordringar		144 776	113 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 096 457	1 393 854
Summa kassa och bank		1 096 457	1 393 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 241 233	1 507 626
SUMMA TILLGÅNGAR		114 379 582	115 531 684



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 305 000	70 305 000
Underhållsfond		1 375 386	847 251
Summa bundet eget kapital		71 680 386	71 152 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 785 657	-816 267
Årets resultat		-636 983	-441 255
Summa fritt eget kapital		-2 422 640	-1 257 522
SUMMA EGET KAPITAL		69 257 746	69 894 729
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	29 295 072	29 550 240
Summa långfristiga skulder		29 295 072	29 550 240
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 295 072	29 550 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	15 063 408	15 168 912
Leverantörsskulder		93 692	61 534
Skulder till koncernföretag		251 650	251 650
Skatteskulder		0	239 320
Övriga skulder		-1 560	757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	419 574	364 542
Summa kortfristiga skulder		15 826 764	16 086 715
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 826 764	16 086 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 379 582	115 531 684



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	975 214	970 640
Avskrivningar	910 700	910 700
Summa	1 885 914	1 881 340
Erhållen ränta	17 626	13 837
Erlagd ränta	-1 629 823	-1 425 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 717	469 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-31 004	-33 177
Minskning av rörelseskulder	-154 447	272 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 266	709 204
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 991	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 991	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	14 913 744	14 966 496
Amortering av låneskulder	-15 274 416	-15 305 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 672	-338 592
Årets kassaflöde	-297 397	370 612
Likvida medel vid årets början	1 393 854	1 023 242
Likvida medel vid årets slut	1 096 457	1 393 854



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	100
-----------	-----

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024	2023
2 368 524	2 229 025
60 400	66 400
2 428 924	2 295 425

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Vatten
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024	2023
2 097	0
158 414	114 094
2 746	1 313
5 362	3 537
168 619	118 944
168 619	118 944

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Besiktningskostnader
Bevakningskostnader
Försäkringar
Förbrukningsmaterial

2024	2023
23 083	24 346
150 678	103 851
55 381	66 973
3 125	1 604
2 500	0
14 030	8 924
51 437	49 722
18 052	21 894
318 286	277 313

Reparationer

Markytor
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

0	7 175
9 309	0
9 309	7 175

Planerat underhåll

Övrigt, gemensamma utrymmen

202 865	83 438
530 460	367 926

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
100 413	91 399
27 025	18 450
2 025	4 379
0	116
935	471
9 663	5 569
1 856	9 421
1 600	800
143 517	130 605

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2024	2023
28 650	26 250
9 002	8 248
37 652	34 498
37 652	34 498

Totalt personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024
910 700

2023
910 700

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

910 700

910 700

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

91 070 000

91 070 000

Mark

24 396 000

24 396 000

Ökning/minskning av pågående nyanläggning

24 991

0

Utgående anskaffningsvärden

115 490 991

115 466 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 441 942

- 531 242

Årets avskrivning på byggnader

- 910 700

- 910 700

Utgående avskrivningar

-2 352 642

-1 441 942

Utgående redovisat värde

113 138 349

114 024 058

Varav

Byggnader

88 717 358

89 628 058

Mark

24 396 000

24 396 000

Pågående nyanläggningar

24 991

0

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

44 175 000

42 191 000

Taxeringsvärde mark

18 910 000

14 353 000

63 085 000

56 544 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

45 216 000

45 216 000

Summa:

45 216 000

45 216 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

86 442

58 771

Summa

86 442

58 771

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

1 096 457

1 393 854

Summa

1 096 457

1 393 854

Not 12. Förfall fastighetslån

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

15 063 408

15 168 912

Förfaller 2-5 år från balansdagen

29 295 072

29 550 240

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

44 358 480

44 719 152



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2026-06-01	3,31 %	14 808 240	14 913 744
Fastighetslån Stadshypotek	2025-06-01	4,06 %	14 808 240	14 913 744
Fastighetslån Stadshypotek	2026-06-01	3,99 %	14 742 000	14 891 664
Summa skulder till kreditinstitut			44 358 480	44 719 152
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 063 408	-15 168 912
			29 295 072	29 550 240

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 150	34 498
Upplupna räntekostnader	135 299	123 191
Förutbetalda intäkter	181 506	184 907
Upplupna revisionsarvoden	23 600	19 700
Upplupna kostnader	7 019	2 246
Summa	419 574	364 542



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Priyanshu Shah
Ordförande

Achin Kumar Mishra
Ledamot

Ajmal Rahimpur
Ledamot

Mustafa Ekici
Ledamot

Rahul Jain
Ledamot

Stefan Borg Panchare
Ledamot

Yogesh Kumar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Stefan Panchare	 Signed	12.05.2025 10:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/11/03)
	Authenticated	12.05.2025 10:50	Low	
YOGESH KUMAR	 Signed	12.05.2025 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/03/11)
	Authenticated	12.05.2025 11:04	Low	
RAHUL JAIN	 Signed	12.05.2025 11:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/19)
	Authenticated	12.05.2025 11:06	Low	
Achin Kumar Mishra	 Signed	12.05.2025 12:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/08/30)
	Authenticated	12.05.2025 12:37	Low	
PRIYANSHU SHAH	 Signed	12.05.2025 12:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/26)
	Authenticated	12.05.2025 09:48	Low	
AJMAL RAHIMPUR	 Signed	14.05.2025 15:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/05)
	Authenticated	14.05.2025 15:03	Low	
Mustafa Ekici	 Signed	14.05.2025 17:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/05/01)
	Authenticated	12.05.2025 18:37	Low	
Per Åke Henning Jakobsso n	 Signed	15.05.2025 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10)
	Authenticated	15.05.2025 08:43	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Melba, org. nr 769638-7369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Melba 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 år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 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 upp-lyser, 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, informerar och utför desskningsåtgärder 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF BoKlok Melba 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

2025-05-15 13:21:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

