

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK VATTENTORNET

769640-3760

RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VATTENTORNET

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-25 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adress är Cyklopattan 23, 27 och 33-37.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Snorkeln 1 i Malmö kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 3 221 m². Föreningen består av 49 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Andreas Jansson	Ordförande
Fredrik Lundgren	Ordinarie ledamot
Markus Maga	Ordinarie ledamot
Ingela Ståhl	Ordinarie ledamot
Hodan Ahmed	Ordinarie ledamot
Kavitha Agoor Krishnan	Suppleant
Nicolas Duble	Suppleant
Youssef Zahiri	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB	Ordinarie revisor
--	-------------------

Valberedning

Valberedningen har sedan 2024-05-29 bestått av Rebecka Maga och Niklas Enqvist.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2024	Införskaffat och delat ut filter till FTX-aggregat
Dörrar trapphus	2024	Årlig service

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av sand sandlåda	2025	
Oljning	2025	Trätrall, avbärartrall och sandlåda
Ventilation	2025	Filterbyte FTX-aggregat/frånluftsvärmepump

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 49

Överlåtelser under året: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Per 2025-01-01 höjs årsavgiften med 10%.

STYRELSEN HAR ORDET

När detta skrivs i februari 2025 är det 1,5 år sedan de första medlemmarna flyttade in, och 1 år och 3 månader sedan vi tog över föreningen från den byggande styrelsen.

Under denna månad kommer den senaste medlemmen flytta in och alla föreningens bostäder är sålda, förutom de två bostäder som BoKlok har kvar som visningslägenheter.

Det första året handlar mycket om att lära sig hur en bostadsrättsförening fungerar och få till rutinerna i styrelsearbetet. Vi har haft stor hjälp i detta av A.R.C Fastighetspartner, som både är vår ekonomiska förvaltare och som köper fastighetsskötsel av.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för föreningens ekonomi och här är det viktigt att komma ihåg att tänka på kommande underhåll av fastigheterna. Vi ska inte bara ha ordning för året utan även spara för framtiden.

En välskött ekonomi och genomfört underhållsarbete gynnar både föreningen och medlemmarna. Inte minst den dagen då andra händelser i livet gör att man väljer att flytta från vår förening.

Under 2025 planerar vi därför att olja våra gemensamma trätrallar samt några mindre underhållsåtgärder.

Efter sommaren är det dags för 2-års besiktningen. Det kommer vara BoKlok som ansvarar för den men vi både som förening och enskilda medlemmar kommer medverka så den blir så bra som möjligt.

Vi i styrelsen försöker hålla er medlemmar så informerade som vi kan. Våra kanaler för detta är främst e-post och appen OurLiving.

Vi har också upprättat en Facebook-grupp där ni medlemmar har ett forum att kontakta varandra.

Under året som gått har vi haft två grillaftnar och hoppas vi kan ha fler gemensamma sammankomster under detta år. Kontakta gärna oss i styrelsen om ni har några idéer på vad vi kan hitta på.

Styrelsen,
Brf BoKlok Vattentornet

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022**
Nettoomsättning (tkr)	2 847	564	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-733	-96	0
Soliditet (%)	72,3	71,3	1,2
Likviditet (%)	19,1	19,8	0
Balansomslutning (tkr)	166 234	169 533	87 076
Eget kapital (tkr)	120 191	120 924	850
Total låneskuld (tkr)	44 670	45 030	0
Underhållsfond (tkr)	145	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	863,9	713,7*	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	13 868	13 980	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	138,8	31,3	0
Räntekänslighet (%)	16,0	19,3	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	162,5	39,3	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	89,7	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 221 m² bostäder.

* Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

** Avser förlängt räkenskapsår (2021-09-23 – 2022-12-31).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar (exkl kassa/bank) / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 020 000	0	0	-95 692
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		144 945	-240 637	95 692
Årets resultat				-733 063
Belopp vid årets utgång	121 020 000	144 945	-240 637	-733 063

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-240 637
Årets resultat	-733 063
Summa till stämmans förfogande	-973 701

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 945
Balanseras i ny räkning	-1 118 646

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott och ett negativt kassaflöde. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 10% per 2025-01-01 för att täcka det negativa kassaflödet.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 846 535	563 601
Övriga ersättningar och intäkter		0	17 841
Summa rörelseintäkter		2 846 535	581 442
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-658 399	-146 109
Övriga externa kostnader	4	-481 430	-60 007
Personalkostnader		-46 993	0
Avskrivningar		-1 180 000	-196 667
Summa rörelsekostnader		-2 366 822	-402 783
RÖRELSERESULTAT		479 714	178 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 212 803	-274 351
Summa finansiella poster		-1 212 777	-274 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-733 063	-95 692
ÅRETS RESULTAT		-733 063	-95 692

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	164 623 333	165 803 333
Summa materiella anläggningstillgångar		164 623 333	165 803 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 623 333	165 803 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		174 219	1 396 542
Övriga kortfristiga fordringar		3	5 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	157 407	60 328
Summa kortfristiga fordringar		331 629	1 462 065
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 279 392	2 267 658
Summa kassa och bank		1 279 392	2 267 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 611 022	3 729 723
SUMMA TILLGÅNGAR		166 234 355	169 533 056

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 020 000	121 020 000
Underhållsfond		144 945	0
Summa bundet eget kapital		121 164 945	121 020 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-240 637	0
Årets resultat		-733 063	-95 692
Summa fritt eget kapital		-973 701	-95 692
SUMMA EGET KAPITAL		120 191 244	120 924 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	44 309 520	29 799 840
Summa långfristiga skulder		44 309 520	29 799 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	360 240	15 250 160
Leverantörsskulder		104 081	1 316 658
Skatteskulder		3 966	47 592
Övriga kortfristiga skulder		54 772	13 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 210 532	2 201 208
Summa kortfristiga skulder		1 733 591	18 828 907
SUMMA SKULDER		46 043 111	48 628 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 234 355	169 553 056

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	479 714	178 659
Justering avskrivningar	1 180 000	196 667
Erlagd ränta	-1 328 224	-274 716
Erhållen ränta	26	365
	331 516	100 975
Ökning (-)/(+) Minskning av rörelsefordringar	1 130 436	113 549
Upptagna (+)/(-) Betalda rörelseskulder	-2 089 978	3 088 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-628 026	3 302 658
Förändring från investeringsverksamheten	0	-80 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-80 500 000
Amortering av långfristiga skulder	-360 240	-85 500 000
Nyupptagna lån	0	45 030 000
Inbetalda insatser	0	119 935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 240	79 465 000
Summa förändring av kassa och bank	-988 266	2 267 658
Kassa och bank vid årets början	2 267 658	0
Kassa och bank vid årets slut	1 279 392	2 267 658

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening).

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 298 887	521 492
Hysesintäkter förråd	24 200	5 942
Vatten	20 892	-173
Uppvärmning vatten	80 599	140
El	285 335	-403
Media	97 020	29 327
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 322	1 837
Övriga intäkter	26 280	5 439
Summa nettoomsättning	2 846 535	563 601

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	75 006	12 280
El	255 944	59 560
Värme	138 535	42 792
Vatten och avlopp	128 796	24 218
Sophämtning	60 118	7 259
Summa driftkostnader	658 399	146 109

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Reparationer	20 346	4 199
Media	134 124	0
Förvaltningskostnader	144 071	27 957
Revisionsarvode	29 573	9 176
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	19 197	525
Övriga kostnader	134 119	18 150
Summa externa kostnader	481 430	60 007

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 000 000	0
Omklassificering pågående nyanläggningar	0	118 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 000 000	118 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-196 667	0
Årets avskrivningar	-1 180 000	-196 667
Utgående avskrivningar	-1 376 667	-196 667
 Bokfört värde byggnader	 116 623 333	 117 803 333
Ingående anskaffningsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Nyanskaffningar	0	0
Bokfört värde mark	48 000 000	48 000 000
 Bokfört värde byggnader och mark	 164 623 333	 165 803 333
 Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	57 000 000	10 800 000
Mark - bostäder	11 900 000	11 900 000
Taxeringsvärde totalt	68 900 000	22 700 000

NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 651	30 695
Förutbetalda IMD	64 610	0
Övriga förutbetalda kostnader	61 147	29 633
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 407	60 328

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Stadshypotek	4,530%	2026-10-30	14 889 920	120 080
Stadshypotek	2,770%	2027-10-30	14 889 920	120 080
Stadshypotek	4,420%	2028-10-30	14 889 920	120 080
Summa skulder till kreditinstitut			44 669 760	360 240
Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:				42 868 560
Ställda säkerheter				2024
Fastighetsinteckningar				45 030 000

NOT 8 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda ränteersättningar	694 504	1 510 584
Förutbetalda intäkter	146 389	197 304
Upplupna räntekostnader	290 850	406 271
Övriga upplupna kostnader	78 789	87 050
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 210 532	2 201 209

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Jansson
Ordförande

Fredrik Lundgren

Markus Maga

Ingela Ståhl

Hodan Ahmed

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 06:00

SENT BY OWNER:
Thea Helander • 29.04.2025 14:47

DOCUMENT ID:
SJgF_5SR1ge

ENVELOPE ID:
Hytu5rAkel-SJgF_5SR1ge

DOCUMENT NAME:
Vattentornet - Slutlig Årsredovisning 2024.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Andreas Samuel Jansson [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2025 15:26 29.04.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/23) IP: 212.181.117.150
2. FREDRIK LUNDGREN [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2025 15:47 29.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/30) IP: 85.226.240.182
3. HODAN AHMED [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2025 15:49 29.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/10) IP: 172.226.49.47
4. INGELA SUSANNE STÅHL [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2025 18:03 29.04.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/18) IP: 90.228.143.127
5. MARKUS MAGA [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2025 20:22 29.04.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/13) IP: 85.226.246.148
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	30.04.2025 06:00 30.04.2025 05:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.149

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet

Org.nr. 769640 - 3760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornets 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 revisionssed 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.

Styrelsen 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Vattentornet 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 april 2025,

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor