

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lekpark. Föreningens andel är 66 procent. Samfälligheten förvaltar lekpark.

Styrelsen

Mattias Åke Juhani Jonsson	Ordförande
Carina Olofsson	Ledamot
Adam Ruszkiewicz	Ledamot

Mårten Hakkestad	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Vretblom	Auktoriserad revisor	KPMG AB
------------------	----------------------	---------

ValberedningMattias Jonsson
Carina Olofson
Joanna Rózycka

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 1:302	2012	Upplands-Bro kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

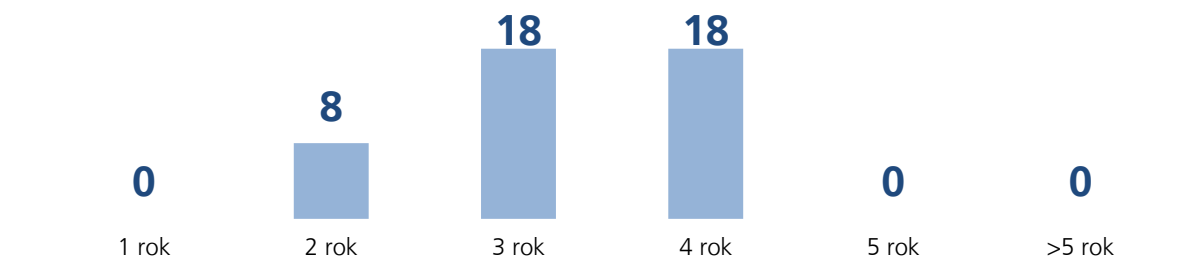
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 106 m², varav 3 106 m² utgör boyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**Kansli
Trädgårdshus**Kommentar**

Redskap till trädgården.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Pergola mellan hus 10 och 18.	2022	Fixar Åke
Staket	2022	Novotar bygg AB
Rosengång	2022	Fixar Åke
Plantering av klätterrosor runt om i grönområden	2022	HappyGarden
OVK	2022	Botkyrka-Salem Sotningsdistrikt ABB
Byte av lås till elstolpar.	2021	Utfört av MiljöbelysningAB.
Installerat ett extra varmvattenberedare.	2021	Utfört av K-E Borg Rör & Svets AB.
Byggt en pergola på grillplatsen.	2021	Utfört av Veteranpoolen.
Ytbehandling av balkong och loftgång	2020	planeras
Byte av delar UC	2020	Vid behov
Ventilationsrengöring	2018	Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
Underhåll lekpark	2017	Byte av sand, lagning av gungdjur
Femårsbesiktning genomförd	2017	Utfördes av ÅF. BoKlok utfördes åtgärder under 2018
Rensning av brunnar	2016	
Utökning av antalet parkeringsplatser	2015	Utökningen gav möjlighet för medlemmar att hyra en extra parkeringsplats
Service UC	2015 - 2017	Enligt serviceavtal
Tvåårsbesiktning genomförd	2014	Åtgärder utfördes av BoKlok under 2014 och 2015
Energideklaration upprättad	2014	Energio
Staket uppsatt mot Lejondalsvägen	2014	
Inoljning av altaner och balkonger	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gräsytor samt gångvägar	2023	planeras
Målning av hus	2024	Planeras

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

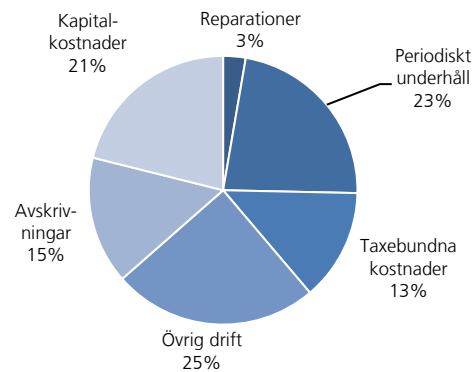
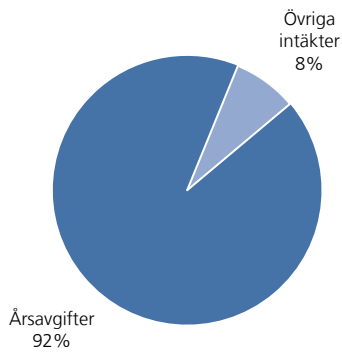
Avtal	Leverantör
JKM	VVS
Larmassistans Upplands-Bro	Låssystem
Securitas Sverige AB	Jourservice
Telia	TV, bredband, IP-telefoni
E-On	El
E-On	Värme
Upplands-Bro kommun	VA, sophämtning
Österåkers Bostadsrättsförvaltning (SBC)	Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning
Litslena rör	Bergvärme
EFS AB	teknisk förvaltning
SBC AB	ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 554 409	2 251 641
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 709 307	2 645 949
Finansiella intäkter	301	82
Ökning av kortfristiga skulder	707 005	0
	3 416 614	2 646 031
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 211 287	2 049 616
Finansiella kostnader	1 064 191	585 362
Ökning av kortfristiga fordringar	65 387	43 207
Minskning av långfristiga skulder	330 000	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	305 077
	4 670 866	3 343 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	300 157	1 554 409
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 254 252	-697 232

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har byggt staket istället för den sjuka och dåliga häcken som tidigare var planterad av boklok 2012.

Det har byggts en pergola mellan hus 10 och hus 18.

En rosengång har byggts över gångvägen mellan parkeringen och Lejondalsvägen.

Det har planterats perenna växter och klätterros runt om i trädgården samt gemensamma odlingslådor.

Boklok har under hösten grävt runt bergvärmeanläggningens rör och bytt markmassa samt isolerat rören bättre.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	803	736	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 779	10 885	11 001	11 117
Elkostnad/m ² totalyta	153	96	92	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	59	51	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	343	188	185	178
Soliditet (%)	55	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 343	-766	-688	132
Nettoomsättning (tkr)	2 629	2 632	2 428	2 574

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 106 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 595 000	0	0	46 595 000
Fond för yttre underhåll	817 593	345 600	-324 008	796 001
S:a bundet eget kapital	47 412 593	345 600	-324 008	47 391 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 459 550	-345 600	-442 390	-1 671 561
Årets resultat	-2 343 320	-2 343 320	766 398	-766 398
S:a fritt eget kapital	-4 802 870	-2 688 920	324 008	-2 437 958
S:a eget kapital	42 609 723	-2 343 320	0	44 953 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 343 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 266 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-192 600</u>
summa balanserat resultat	-4 802 870

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>817 593</u>
-3 985 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	2 629 327	2 632 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 980	13 765
Summa rörelseintäkter		2 709 307	2 645 949

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 529 295	-1 516 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 581	-346 673
Personalkostnader	Not 6	-212 411	-186 479
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 450	-777 450
Summa rörelsekostnader		-3 988 737	-2 827 066

RÖRELSERESULTAT

-1 279 430 **-181 117**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 191	-585 362
Summa finansiella poster		-1 063 890	-585 280

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 343 320 **-766 398**

ÅRETS RESULTAT

-2 343 320 **-766 398**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	76 910 767	77 688 217
Summa materiella anläggningstillgångar	76 910 767	77 688 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	76 910 767	77 688 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 446	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	358 521	52 036
Summa kortfristiga fordringar	364 967	52 036
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	52 614	1 554 409
Summa kassa och bank	52 614	1 554 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	417 580	1 606 445
SUMMA TILLGÅNGAR	77 328 347	79 294 662

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 595 000	46 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	817 593	796 001
Summa bundet eget kapital		47 412 593	47 391 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 459 550	-1 671 561
Årets resultat		-2 343 320	-766 398
Summa fritt eget kapital		-4 802 870	-2 437 958
SUMMA EGET KAPITAL		42 609 723	44 953 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 120 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		21 120 000	24 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 360 000	9 810 000
Leverantörsskulder		670 366	167 677
Övriga skulder		126 634	2 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	441 625	361 444
Summa kortfristiga skulder		13 598 625	10 341 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 328 347	79 294 662

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Det föreligger bristande jämförbarhet mellan åren p.g.a att omklassificeringar har gjorts avseende posterna kassa och bank samt övriga fordringar.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Garage/parkeringsplats	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 488 506	2 493 926
Hyror parkering	12 400	20 000
Kabel-TV intäkter	118 048	118 272
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	-11	-14
	2 629 327	2 632 184

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	63 332	0
Övriga intäkter	16 648	13 765
	79 980	13 765

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 720	85 572
	Fastighetsskötsel beställning	47 406	4 746
	Fastighetsskötsel gård beställning	78 305	158 318
	Snöröjning/sandning	50 606	45 318
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 013	0
	Myndighetstillsyn	0	26 400
	Bevakning	11 896	28 797
	Gemensamma utrymmen	2 400	60 072
	Sophantering	9 010	10 000
	Gård	39 697	29 006
	Serviceavtal	18 262	12 684
	Förbrukningsmateriel	11 323	28 964
	Störningsjour och larm	7 467	0
	Brandskydd	0	6 574
	Fordon	1 921	1 383
		385 026	497 834
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 513	8 244
	Sophantering/återvinning	9 140	0
	Lås	8 311	1 010
	VVS	54 508	15 643
	Värmeanläggning/undercentral	6 250	14 618
	Elinstallationer	20 937	6 314
	Tak	7 785	0
	Mark/gård/utemiljö	18 167	42 115
	Garage/parkering	0	6 250
	Vattenskada	635	0
		137 246	94 194
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	218 248	0
	Sophantering/återvinning	0	116 675
	VVS	0	181 250
	Värmeanläggning	26 117	0
	Mark/gård/utemiljö	899 770	26 083
		1 144 135	324 008
	Taxebundna kostnader		
	El	475 648	298 576
	Vatten	133 037	182 105
	Sophämtning/renhållning	72 080	49 514
	Grovsopor	0	8 836
		680 765	539 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 851	61 398
	Bredband	118 272	0
		182 123	61 398
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 529 295	1 516 465

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	8 752
	Medlemsinformation	-104	0
	Tele- och datakommunikation	17 602	136 787
	Juridiska åtgärder	71 330	31 797
	Inkassering avgift/hyra	1 789	974
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	17 750
	Föreningskostnader	125 072	24 428
	Styrelseomkostnader	325	4 399
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 526
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	55 836	45 834
	Administration	29 705	18 861
	Korttidsinventarier	130 326	26 907
	Konsultarvode	17 264	17 988
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 670
		469 581	346 673
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	151 694	141 900
	Sociala kostnader	60 717	44 579
		212 411	186 479
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	721 500	721 500
	Förbättringar	55 950	55 950
		777 450	777 450

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 609 500	83 050 000
	Nyanskaffningar	0	559 500
	Utgående anskaffningsvärde	83 609 500	83 609 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 921 283	-5 143 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-777 450	-777 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 698 733	-5 921 283
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 910 767	77 688 217
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 900 000	10 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	10 000 000
		64 200 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 200 000	51 000 000
		64 200 000	51 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	0
		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	13 563	13 563
	Osäkra kundfordringar	-13 563	-13 563
	Skattekonto	4	0
	Klientmedel hos SBC	247 348	0
	Fordringar	85 260	0
	Fordringar kreditfakturer	0	388
	Räntekonto hos SBC	195	0
	Avräkning övrigt	25 713	51 648
		358 521	52 036
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	796 001	1 229 581
	Reservering enligt stadgar	345 600	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-324 008	-433 580
	Vid årets slut	817 593	796 001

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Sparbanken	4,110 %	12 000 000	12 000 000	Rörligt
Swedbank	4,325 %	12 000 000	12 000 000	2023-03-28
Sparbanken	1,570 %	9 480 000	9 810 000	2025-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		33 480 000	33 810 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 360 000	-9 810 000	
		21 120 000	24 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 680 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	64 504	70 500
Sociala avgifter	20 267	22 151
Ränta	133 122	57 558
Avgifter och hyror	223 732	211 235
	441 625	361 444

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

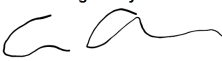
Upplands-Bro kommun den / 2023

DocuSigned by:

F83D4534922845E...
Mattias Åke Juhani Jonsson
Ordförande

DocuSigned by:

363F5E381F4B445...
Adam Ruszkiewicz
Ledamot

DocuSigned by:

A5693D9DB63D452...
Carina Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

DocuSigned by:

3EDDA7BE2F7E415...
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok kolonin, org. nr 769623-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok kolonin för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 Brf Boklok kolonin för år 2022 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 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.

Anmärkning

Föreningsstämman avseende räkenskapsår 2021 hölls den 28 juli 2022. Årsstämman har därmed hållits senare än sex månader från räkenskapsårets utgång, vilket står i strid med §12 i Brf Boklok kolonins stadgar och 6 kap. 10 § lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

Andreas Vretblom

3EDDA7BE2F7E415...
Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 49664D9BF5734AE4BAD6FD0FD983DB8A

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ÅR & RevB 2022 Brf Boklok kolonin.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

John Egerheim

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

john.egerheim@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original

Holder: John Egerheim

Location: DocuSign

5/15/2023 11:22:45 AM

john.egerheim@kpmg.se

Signer Events

Adam Ruzskiewicz

xxxadamxxx5@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:


363F5E381F4B445...**Timestamp**

Sent: 5/15/2023 11:31:20 AM

Viewed: 5/16/2023 8:31:31 AM

Signed: 5/16/2023 8:32:38 AM

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 90.129.205.5

Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: cee6a4c4-cf88-58e6-999b-839d2bfa6470

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/16/2023 8:31:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/16/2023 8:31:31 AM

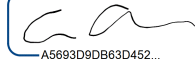
ID: 7a103787-8922-4b6b-b993-50dc8293313a

Carina Olofsson

carina.olofson@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:


A5693D9DB63D452...

Sent: 5/15/2023 11:31:20 AM

Viewed: 5/15/2023 10:09:53 PM

Signed: 5/15/2023 10:13:42 PM

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 213.64.155.238

Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 8eb47072-f56b-5909-8ad6-7128fe256843

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/15/2023 10:09:31 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/15/2023 10:09:53 PM

ID: f87f6af4-efb4-45e7-92b2-ae34c833ad0b

Signer Events

Mattias Jonsson
majoko@live.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

F83D4534922845E...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 194.16.199.226
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 5/15/2023 11:31:21 AM
Viewed: 5/16/2023 7:41:58 AM
Signed: 5/16/2023 7:50:28 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8cbdc028-8860-5812-b7b9-af28a78e599e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 7:41:41 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/16/2023 7:41:58 AM
ID: 4ae7897e-2ba1-41a7-8fa3-92bc094692fe

Andreas Vretblom
andreas.vretblom@kpmg.se
KPMG AB

DocuSigned by:

3EDDA7BE2F7E415...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 5/16/2023 8:32:44 AM
Viewed: 5/16/2023 8:57:20 AM
Signed: 5/16/2023 8:59:37 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 60758b15-d665-5e28-96c4-1eff36769009
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 8:55:20 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 60758b15-d665-5e28-96c4-1eff36769009
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 8:56:47 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 60758b15-d665-5e28-96c4-1eff36769009
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 8:59:18 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	---------------	------------------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------------	---------------	------------------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
----------------------------------	---------------	------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/15/2023 11:31:21 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/16/2023 8:57:20 AM
Signing Complete	Security Checked	5/16/2023 8:59:37 AM
Completed	Security Checked	5/16/2023 8:59:37 AM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.