



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Paradisängarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eds Prästgård 1:114	2020	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 2160 kvm.

- 4 rum och kök 20 st

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

Styrelsens sammansättning

Jenny Cederlöf	Ordförande
Ahmet Vural	Styrelseledamot (avgick 2025-01-17)
Hanieh Tahami-Tehrani	Styrelseledamot
Nathaly Veronica Noe Subiabre	Styrelseledamot
Erik Moberg	Suppleant
Michael Olugunna	Suppleant
Robert Ärlig	Suppleant

Valberedning

Alexander Tsitsibis (sammankallande)
Elia Jonsson Ismail
Ali Tehrani

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har under 2024 arbetat med att ta fram en underhållsplan vilket planeras bli klart under 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator AB
Renhållning	Upplands Väsby Kommun
Elnät & elhandel	Eon energidistribution AB
Nyckeladministration	Certego AB
Webbhotell	Loopia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kassa har under året flyttats från DanskeBank till SBC:s klientmedelskonto i Handelsbanken och därigenom har vi även fått tillgång till ett sparkonto med ränta dit pengar automatiskt flyttas över om de inte behövs för att betala fakturor. Dessutom kan styrelsen i SBC-portalen se tillgängligt saldo på föreningens konton.

Styrelsen har varit i kontakt med flertalet banker för att jämföra lånevillkor. Dock kräver de flesta banker att en BRf kan flytta samtliga lån, vilket inte är möjligt i dagsläget då vi har bindningstid och det är alldeles för dyrt att lösa lånen i förtid. Pga detta valde styrelsen rörlig ränta på det lån vars bindningstid gick ut under sommaren.

Årsavgiften har höjts med 3 % från 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

I slutet av 2023 kontaktade föreningens fastighetsförsäkringsförmedlare Bolander & Co styrelsen och informerade om att Trygg-Hansa höjt priset för kommande år med ca 25%. Därför gjordes i början av 2024 en ny offertförfrågningsrunda till fyra olika försäkringsbolag som erbjuder fastighetsförsäkring till BRfer och dessutom gjorde styrelsen en offertförfrågan till Gallagher då de har ett samarbete med SBC. (Vår ekonomiska förvaltare Mediator är en del av SBC.) Styrelsen beslutade att fortsätta med Trygg-Hansa trots det höjda priset då de erbjuder bäst försäkringsvillkor för föreningen och prismässigt ligger väldigt bra till i jämförelse med konkurrenterna.

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

Styrelsen har under året i kontakt med kommunen skaffat kärl för förpackningar. Glas, metall, pappersförpackningar och plastförpackningar. Möjligheten finns även att skaffa kärl för papper (tidskrifter och skrivpapper), batterier, lyskällor osv. Färre restavfallskärl ger en lägre kostnad för sophämtning.

Styrelsen har tagit fram trivselregler för våra besöksparkeringar och informerat medlemmarna om dessa.

Det blev en extremt intensiv höst för styrelsen. Redan 2023 lyftes frågan om vad som behöver finnas på plats till dess att BoKlok-garantin går ut 2025. Tyvärr togs denna fråga inte på allvar och istället fick det förberedande arbetet göras under hösten 2024 för att sedan kunna starta en offertförfrågan till företag som erbjuder fastighetsförvaltning. På grund av en enorm arbetsinsats av den sittande styrelsen kunde vi i december välja Nabo som kommande fastighetsförvaltare.

I samband med arbetet att ta fram en förfrågan till fastighetsförvaltare gjordes även offertförfrågningar för att ta fram en underhållsplan. I samband med framtagandet av underhållsplan görs en besiktning där eventuella fel som upptäcks kan anmälas till Boklok inför garantibesiktningen. Då vi i styrelsen inte själva besitter sådan kompetens valde vi att anlita Nabo även för detta uppdrag. Även vår ekonomiska förvaltare rekommenderade oss att ta fram en underhållsplan då detta hjälper oss att ta kontroll över ekonomin och säkerställa att vi har rätt avgifter för att täcka framtida kostnader.

Dessutom har under hösten ett undersökande arbete påbörjats angående gemensam el i föreningen. Detta arbete fortsätter även nästa år.

Det upptäcktes också under året att det är svårt att komma åt och i vissa fall även omöjligt att lyfta upp vattenlåset ur avloppet under LVP:n i teknikrummet. Detta felanmäldes till BoKlok som anlidade en underentreprenör för att undersöka omfattningen och åtgärda problemet.

Under hösten har också en inledande kontakt tagits med BoKlok inför den kommande garantibesiktningen 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 699 656	1 567 021	1 264 800	1 177 200
Resultat efter fin. poster	-216 833	-74 428	-77 581	-68 005
Soliditet (%)	69	69	69	68
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr*	787	725	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 042	12 236	12 431	12 625
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 042	12 236	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	210	276	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	2	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	43	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	54	45	-	-
Räntekänslighet (%)	15,30	16,9	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 41 196 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning och värme ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - *Från 2024 är alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaden. Årets drift-, personal- och räntekostnader samt gjorda amortering täcks in av debiterade avgifter för året. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjligheter att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	59 184 000	-	-	59 184 000
Fond, yttre underhåll	209 393	101 127	103 200	413 720
Balanserat resultat	-449 453	-175 555	-103 200	-728 208
Årets resultat	-74 428	74 428	-216 833	-216 833
Eget kapital	58 869 512	0	-216 833	58 652 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-625 008
Årets resultat	-216 833
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 200
Totalt	-945 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-945 041

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 699 656	1 567 327
Summa rörelseintäkter		1 699 656	1 567 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-252 176	-205 336
Övriga externa kostnader	7	-79 962	-69 580
Personalkostnader	8	-75 303	-68 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-671 232	-671 457
Summa rörelsekostnader		-1 078 673	-1 015 367
RÖRELSERESULTAT		620 983	551 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 671	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-841 487	-626 390
Summa finansiella poster		-837 816	-626 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-216 833	-74 428
ÅRETS RESULTAT		-216 833	-74 428

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	83 956 004	84 627 236
Summa materiella anläggningstillgångar		83 956 004	84 627 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 956 004	84 627 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 727	7 274
Övriga fordringar	11	918 816	146 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 891	23 068
Summa kortfristiga fordringar		942 434	176 345
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	737 741
Summa kassa och bank		0	737 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		942 434	914 086
SUMMA TILLGÅNGAR		84 898 438	85 541 322

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 184 000	59 184 000
Fond för yttre underhåll		413 720	209 393
Summa bundet eget kapital		59 597 720	59 393 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-728 208	-449 453
Årets resultat		-216 833	-74 428
Summa fritt eget kapital		-945 041	-523 881
SUMMA EGET KAPITAL		58 652 679	58 869 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 530 000	17 340 000
Summa långfristiga skulder		8 530 000	17 340 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 480 000	9 090 000
Leverantörsskulder		609	15 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	235 150	226 601
Summa kortfristiga skulder		17 715 759	9 331 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 898 438	85 541 322

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	620 983	551 960
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	671 232	671 457
	1 292 215	1 223 417
Erhållen ränta	3 671	2
Erlagd ränta	-842 365	-623 695
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 521	599 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 798	51 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 174	-11 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 145	639 676
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-420 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-420 000	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	34 145	219 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	881 462	661 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	915 608	881 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Paradisängarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Kostnaden för hushållsel och värme bekostas av medlem och debiteras från leverantör.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning vatten samt fast lägenhetsavgift för vatten. Intäkterna definieras som årsavgift.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår, vilket är 2020.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 597 200	1 474 800
Vatten, moms	41 196	39 421
Vattenintäkter, fasta	61 200	52 800
Påminnelseavgift	60	300
Öres- och kronutjämnning	-0	6
Summa	1 699 656	1 567 327

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetskötsel utöver avtal	587	910
Serviceavtal	11 671	11 224
Summa	12 258	12 134

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 496	2 340
Summa	4 496	2 340

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	5 784	5 316
Vatten	111 547	92 880
Sophämtning/renhållning	55 841	41 980
Summa	173 172	140 176

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	62 250	50 686
Summa	62 250	50 686

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	509	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 425	13 610
Förvaltningsarvode enl avtal	41 315	40 732
Administration	19 713	15 238
Summa	79 962	69 580

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 003	16 494
Summa	75 303	68 994

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	841 391	626 390
Dröjsmålsränta	96	0
Summa	841 487	626 390

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 145 200	87 145 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 145 200	87 145 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 517 964	-1 846 507
Årets avskrivning	-671 232	-671 457
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 189 196	-2 517 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 956 004	84 627 236
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 820 000</i>	<i>19 820 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 440 000	36 960 000
Taxeringsvärde mark	26 560 000	18 040 000
Summa	75 000 000	55 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3	2
Momsavräkning	1 772	2 280
Övriga kortfristiga fordringar	1 433	0
Transaktionskonto	136 938	143 721
Borgo räntekonto	778 670	0
Summa	918 816	146 003

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 471	18 831
Förutbet försäkr premier	10 420	4 237
Summa	15 891	23 068

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-06-30	2,97 %	8 670 000	8 810 000
Danske Bank	2026-06-30	3,98 %	8 670 000	8 810 000
Danske Bank	2025-03-31	3,25 %	8 670 000	8 810 000
Summa			26 010 000	26 430 000
Varav kortfristig del			17 480 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 910 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	528	0
Uppl kostn räntor	3 229	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 003	0
Uppl ränta bokslut	0	4 106
Förutbet hyror/avgifter	138 540	24 800
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	112 700
Övriga uppl kostn och förutb int	17 550	84 995
Summa	235 150	226 601

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 005 000	28 005 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	28 005 000	28 005 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Garantibesiktning har skett i februari 2025. Då gick den så kallade 5-årsgarantin från BoKlok ut. Efter garantitidens utgång, alltså 5 år efter entreprenadens godkännande, så kvarstår 5 år av ansvarstiden. Under den tiden innan så ansvarade entreprenören (BoKlok) för väsentliga fel om felet visas ha sin grund i vårdslöshet. Det åligger beställaren (Brf) att visa att entreprenören ansvarar för felet.

Styrelsen avser att teckna kontrakt med Nabo för fastighetsförvaltning och inleda samarbetet med dem. En person i styrelsen måste utses som huvudkontakt. Under 2025 avser styrelsen även att upprätta en underhållsplan. Enligt denna ska stamspolning göras vart femte år då detta förlänger livslängden på VA-stammarna. Därmed är det dags för en sådan under 2025. Styrelsen avser att fortsätta köpa in filter till luftvärmepumparna.

Vår ekonomiska förvaltare har även rekommenderat att vi uppdaterar våra stadgar då de är från 2018 och både bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar har uppdaterats sedan dess för att stärka konsumentskyddet. Det är även rekommenderat att man ser över stadgarna regelbundet för att se till att de är i linje med lagstiftningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby Kommun

Hanieh Tahami-Tehrani
Styrelseledamot

Jenny Cederlöf
Ordförande

Nathaly Veronica Noe Subiabre
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2025 14:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 18:07

DOCUMENT ID:

r1HIJz40kx

ENVELOPE ID:

HkEIoferJg-r1HIJz40kx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Paradisängarna, 769636-2750 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNY CEDERLÖF jenny.cederlof@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 09:17 12.04.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.226
2. NATHALY VERONICA NOE SUBIABRE nathy.noe84@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 09:57 12.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.115
3. HANIEH TAHAMI-TEHRANI hanieh.tehrani1@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 13:48 09.04.2025 22:15	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.108
4. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	19.04.2025 14:28 19.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* 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 Paradisängarna, org.nr 769636-2750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Paradisängarna för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Paradisängarna för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2025 14:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 18:07

DOCUMENT ID:

rkWS8iMERyg

ENVELOPE ID:

SylEIoZNRJg-rkWS8iMERyg

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Paradisängarna revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	19.04.2025 14:29 19.04.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* 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