

Årsredovisning

Brf Bokenäs 100
Org nr: 7696334387

2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bokenäs 100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas Bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättsinnehavaren får inte permanent bosätta sig i lägenheten eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende. Ingen får folkbokföra sig i bostadsrättslägenheterna.

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a driftkostnaderna har ökat. Fastighetsskatten har ökat vid ändrat taxeringsvärde.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 54%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 987 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -688 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:37 I Uddevalla kommun. På fastigheten finns 30 st byggnader med 103 lägenheter. Flertalet av byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Bjällansås 320

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2,5 rum och kök	100	
1,5 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Parkering	100	

Total tomtarea	17 627 m ²
Total bostadsarea	4 485 m ²

Årets taxeringsvärde	37 032 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	1 912 000 kr

Ökad taxeringsvärde pga byggnaderna blev föreningens fasta egendom

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Brf:en äger 80% av andelarna i samfällighetsföreningen och därför står för 80% av kostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 320 tkr och planerat underhåll för 487 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 45 781 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 526 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 252 tkr

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	277 876
Huskropp utvändigt	209 119

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Gånedahl	Ordförande	2022
Leif Andersson	Ledamot	2023
Markku Ohvo	Ledamot	2023
Fredrik Persson	Ledamot	2022
Peter Ingvarsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joacim Johansson	Suppleant	2022
Rossana Dinamarca	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elina Madsen	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Andersson, sammankallande	2022
Tommy Gundersen	2022
Marie Larsson	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med betalning av fastigheten Bjällansås 1:37 tog BRF ett banklån om 5 000 000 kr. När småhusen som renoveras är sålda ska man betala av delar av lånet med intäkterna från försäljningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift på 2%

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 362	2 455	2 451	2 349	1 958
Resultat efter finansiella poster	-2 674	-964	-1 161	-1 132	-879
Balansomslutning	181 331	182 956	183 357	179 385	181 179
Soliditet %	97	97	88	83	66
Likviditet %	54	15	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 240 000	44 200 000	0	50 000	-3 220 341	-971 000
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-971 000	971 000
Reservering underhållsfond				252 000	-252 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-50 000	50 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 674 714
Vid årets slut	137 240 000	44 200 000	0	252 000	-4 393 341	-2 674 714

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 191 341
Årets resultat	-2 674 714
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-252 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 000
Summa	-7 068 055

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 068 055**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 839	2 376 944
Övriga rörelseintäkter		138 072	77 605
Summa rörelseintäkter		2 500 911	2 454 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 628 740	-1 101 065
Övriga externa kostnader	Not 4	-303 340	-245 564
Personalkostnader	Not 5	-111 485	-100 448
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 987 076	-1 977 836
Summa rörelsekostnader		-5 030 642	-3 424 914
Rörelseresultat		-2 529 731	- 970 365
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 797	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-149 868	-635
Summa finansiella poster		-144 983	-635
Resultat efter finansiella poster		-2 674 714	-971 000
Årets resultat		-2 674 714	-971 000

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	180 067 392	182 054 468
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	365 020	0
Summa materiella anläggningstillgångar		180 432 412	182 054 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 9	50 000	50 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	11 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	50 000
Summa anläggningstillgångar		180 493 912	182 104 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-	75 231
Övriga fordringar		210 770	210 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 424	58 499
Summa kortfristiga fordringar		324 194	344 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		513 526	507 382
Summa kassa och bank		513 526	507 382
Summa omsättningstillgångar		837 720	851 812
Summa tillgångar		181 331 632	182 956 280

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	181 440 000	181 440 000
Fond för yttre underhåll	252 000	50 000
Summa bundet eget kapital	181 692 000	181 490 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 393 341	-3 220 341
Årets resultat	-2 674 714	-971 000
Summa fritt eget kapital	-7 068 055	-4 191 341
Summa eget kapital	174 623 945	177 298 659
SKULDER		
Avsättningar	Not 12	
Övriga avsättningar	600 000	0
Summa avsättningar	600 000	0
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	-
Summa långfristiga skulder	4 562 500	-
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	-
Leverantörsskulder	68 337	67 915
Skulder till koncernföretag	265 000	365 000
Skatteskulder	128 712	28 680
Övriga skulder	389 908	4 969 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	226 106
Summa kortfristiga skulder	1 545 187	5 657 621
Summa eget kapital och skulder	181 331 632	182 956 280

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	100
Byggnader el	Linjär	30
Byggnader fasad	Linjär	60
Byggnader kök	Linjär	20
Byggnader terasser	Linjär	46
Byggnad uppskrivning	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 438 505	2 376 944
Återbetalning felaktig hyresavisering	-75 666	0
Summa nettoomsättning	2 362 839	2 376 944

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-486 995	0
Reparationer	-319 873	-262 553
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 662	-14 340
Försäkringspremier	-91 643	-42 555
Kabel- och digital-TV	-122 484	-39 395
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 375	0
Serviceavtal	-135 867	0
Obligatoriska besiktningar	-3 094	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-602 760	0
Snö- och halkbekämpning	-13 625	0
Förbrukningsinventarier	-52 186	0
Fordons- och maskinkostnader	-2 720	0
Vatten	-150 000	-491 000
Fastighetsel	-32 498	-15 756
Sophantering och återvinning	-132 019	-15 756
Förvaltningsarvode drift	-364 939	-219 710
Summa driftskostnader	-2 628 740	-1 101 065

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 375	0
Lokalkostnader	-3 430	0
IT-kostnader	-17 089	-14 158
Arvode, yrkesrevisorer	-73 875	-139 038
Övriga förvaltningskostnader	-100 888	0
Kreditupplysningar	-197	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 662	0
Konsultarvoden	-9 069	0
Bankkostnader	-6 256	-2 642
Övriga kostnader	-1 500	- 89 727
Summa övriga externa kostnader	-303 340	-245 564

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-71 398	-70 948
Övriga kostnadsersättningar	-19 337	-7 198
Sociala kostnader	-20 751	-22 302
Summa personalkostnader	-111 485	-100 448

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-49 493	0
Övriga finansiella kostnader	-100 375	-635
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-149 868	0

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	185 420 094	185 420 094
Mark	4 054 210	4 054 210
	189 474 304	189 474 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	189 474 304	189 474 304

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 419 836	-5 442 000
	-7 419 836	-5 442 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 987 076	-1 977 836
	-1 987 076	-1 977 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 406 912	-7 419 836

Restvärde enligt plan vid årets slut	180 067 392	182 054 468
---------------------------------------------	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	176 013 182	178 000 258
Mark	4 054 210	4 054 210

Förvärv av byggnader har skett genom att bolaget Bjällansås Fastigheter AB som ägde byggnaderna förvärvades för 158 929 920 kr.

Från dotterbolaget har sedan byggnaderna förvärvats för 22 500 000 kr.

Förvärvet ger upphov till en latent skatteskuld om 32 739 564 kr.

Redovisning av förvärvet har skett enligt K3 och FARs RedU 9

Taxeringsvärden

Bostäder	37 032 000	1 912 000
----------	------------	-----------

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-30
Vid årets början	0	0
Årets pågående ombyggnation		
Balkong och småhus	365 020	-
Vid årets slut	365 020	

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Förvärv	-	-
Utgående redovisat värde	50 000	50 000
Bjällansås Fastigheter AB 559057-5808 Vara		
Eget kapital	75 265	
Resultat	- 36 036	
Ägarandel 100%		
Andelar 500 st		

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 500	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	11 500	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 362	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 844	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 218	58 499
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 424	58 499

Not 12 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avsättningar	600 000	0
Summa avsättningar	600 000	0

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	4 812 500	-
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 250 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	4 562 500	-

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld	
SPARBANKEN	1,75,%	2041-03-30		0	5 000 000,00	183 000	4 812 500
Summa				0	5 000 000,00	183 000	4 812 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 751	0
Upplupna elkostnader	15 208	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 696	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	8 773	0
Upplupna styrelsearvoden	71 398	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 590	226 106
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 815	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 230	226 106

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En avsättning gällande ökade kostnader för gemensamhetsanläggningarna i enlighet med lantmäteriförrättning har gjorts i bokslut för 2021. Den slutliga kostnaden för detta kommer att slutföras under 2022.

Styrelsens underskrifter

BOKEVÅS 2022-05-07
Ort och datum

Birgitta Gänedahl

Birgitta Gänedahl

Leif Andersson

Leif Andersson

Markku Ohvo

Markku Ohvo

Fredrik Persson

Fredrik Persson

Peter Ingvarsson

Peter Ingvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-17

Elina Madsen

Elina Madsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100, org.nr 769633-4387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 vi 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 Bokenäs 100 för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 vårt 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.

Skövde den 17 juni 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elina Madsen', written in a cursive style.

Elina Madsen
Auktoriserad revisor