

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Bokenäs 100  
Org nr: 769633-4387



Årsredovisning 2018

Årsredovisning 2018

1/1

Årsredovisning 2018

Årsredovisning 2018



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bokenäs 100 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 högre än föregående år p.g.a reparation och underhållskostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 54% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 040 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -406 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 494 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 39 832 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 032 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Brf:en äger 80% av andelarna i Bjällansås Fritidsbys samfällighetsförening och står tills annat beslutas för 80% av kostnaderna. Samfälligheten förvaltar vägar, kvartetsanläggning, vattenförsörjning och avloppsanläggning.

### 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 142 tkr och planerat underhåll för 289 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 47 515 tkr för de närmaste 30 åren för både underhåll och ersättningskomponenter. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 638 tkr (374kr/ m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 252 tkr (56kr/m<sup>2</sup>). Underhållsfonden uppgår per 2022-12-31 till 214 687 kr (48kr/m<sup>2</sup>). För de närmsta 10 åren för planerat underhåll visar ett underhållsbehov på 2 300 tkr. Den genomsnittliga utgifter per år för föreningen ligger på 234 tkr (52/m<sup>2</sup>)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ledbelysning	160 914
Målning dörrar	128 399

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2023-2024	Enligt UH-plan
Tak	2023-2024	Enligt UH-plan
Fönster	2023-2024	Enligt UH-plan
Säkerhetsdörrar	2023-2024	Enligt UH-plan

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Prestgaard	Ordförande	2024
Torbjörn Arnholm	Ledamot	Avgick 9/12
Anders Hultbrand	Ledamot	2023
Markku Ohvo	Ledamot	2023
Linda Hultbrand	Ledamot	2024
Stefan Landgren	Ledamot	2024, tillträde 2023-03-05

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gun Karlsson	Suppleant	2023
Olof Pawlowski	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2023

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tommy Andersson, sammankallande	2023
Christopher Nilsson	2023
Elin Rydén	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombyggnation skett av de tre friliggande småhusen. Aktiverat 2 800 tkr och föreningen har betalat detta genom lånefinansiering.

Det som har gjorts är;

- Målning inomhus och utomhus
- Nya golv, nytt kök inklusive vitvaror
- Nya badrum inklusive nytt klinker, kakel, ny varmvattenberedare och nytt porslin
- Nya element och ny elcentral
- Delvis nya fönster
- Nya altandörrar och nya utomhusplatser som är större.
- Nya garderober

Efter ombyggnationen har föreningen sålt ett av småhusen genom att upplåta bostadsrätt. Två av småhusen ligger ute för försäljning.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift på 34% from 2023-01-01.

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 497	2 362	2 455	2 451	2 349
Resultat efter finansiella poster	-2 530	-2 674	-964	-1 161	-1 132
Balansomslutning	187 060	181 331	182 956	183 357	179 385
Soliditet %	93	97	97	88	83
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	45	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	313	54	15	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. 79,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 240 000	44 200 000	252 000	-4 393 341	-2 674 714
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 674 714	2 674 714
Reservering underhållsfond			252 000	-252 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-289 313	289 313	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 400 000	750 000			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-2 445 766
Vid årets slut	138 640 000	44 950 000	214 687	-7 030 742	-2 445 766

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 068 055
Årets resultat	-2 445 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-252 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	289 313
<b>Summa</b>	<b>-9 476 508</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 9 467 508**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 497 339	2 362 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 817	138 072
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 530 156</b>	<b>2 500 911</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 345 234	-2 628 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 869	-303 340
Personalkostnader	Not 6	-90 443	-111 485
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 039 974	-1 987 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 791 520</b>	<b>-5 030 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 261 365</b>	<b>-2 529 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 400	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 797
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 900	-149 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 401</b>	<b>-144 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 445 766</b>	<b>-2 674 714</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 445 766</b>	<b>-2 674 714</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	181 000 328	180 067 392
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	283 721	365 020
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>181 284 049</b>	<b>180 432 412</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 9	0	50 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	11 500	11 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 500</b>	<b>61 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 259 549</b>	<b>180 493 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		394 774	210 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 435	113 424
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>481 209</b>	<b>324 194</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 319 836	513 526
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 319 836</b>	<b>513 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 800 495</b>	<b>837 720</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>187 060 044</b>	<b>181 331 632</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	183 590 000	181 440 000
Fond för yttre underhåll	214 687	252 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>183 804 687</b>	<b>181 692 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-7 030 742	-4 393 341
Årets resultat	-2 445 766	-2 674 714
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 476 508</b>	<b>-7 068 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>174 328 179</b>	<b>174 623 945</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Avsättningar</b>		
Övriga avsättningar	0	600 000
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 562 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>4 562 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	250 000
Leverantörsskulder	214 040	68 337
Skulder till koncernföretag	0	265 000
Skatteskulder	297 480	128 712
Övriga skulder	395 679	389 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	443 230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 768 415</b>	<b>1 545 187</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>187 060 044</b>	<b>181 331 632</b>



# 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	100
Byggnad fönster småhus	Linjär	25
Byggnad övrigt småhus	Linjär	10
Byggnad badrum småhus	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt småhus	Linjär	20
Byggnad VVS småhus	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 497 339	2 438 505
Återbetalning felaktig hyresavisering	0	-75 666
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 497 339</b>	<b>2 362 839</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	13 890	26 114
Övriga rörelseintäkter	18 927	111 958
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 817</b>	<b>138 072</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-289 313	-486 995
Reparationer	-141 931	-319 873
Fastighetsavgift och fastighetsskatt, <i>del av fastighetskatt 2021 har kostnadsförts 2022</i>	-183 108	-114 662
Samfällighetsavgifter	-214 435	-38 655
Försäkringspremier	-54 298	-52 988
Kabel- och digital-TV	-195 667	-122 484
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 451	-3 375
Serviceavtal	-177 842	-135 867
Obligatoriska besiktningar	-5 250	-3 094
Övriga utgifter, köpta tjänster	-50 000	-602 760
Snö- och halkbekämpning	-13 813	-13 625
Förbrukningsinventarier	-9 147	-52 186
Fordons- och maskinkostnader	-12 487	-2 720
Vatten	-274 034	-150 000
Fastighetsel	-88 523	-32 498
Sophantering och återvinning	-200 372	-132 019
Förvaltningsarvode drift	-416 564	-364 939
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 345 234</b>	<b>-2 628 740</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 553	-79 375
Lokalkostnader	0	-3 430
IT-kostnader	-13 351	-17 089
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-73 875
Övriga förvaltningskostnader	-99 323	-100 888
Kreditupplysningar	-475	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 325	-11 662
Konsultarvoden	-2 729	-9 069
Bankkostnader	-18 126	-6 256
Juridiska konsultationer	-60 938	0
Övriga externa kostnader	-1 800	-1 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-315 869</b>	<b>-303 340</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-68 400	-71 398
Övriga kostnadsersättningar	-8 953	-19 337
Sociala kostnader	-13 091	-20 751
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-90 443</b>	<b>-111 485</b>

## Not 7 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	185 420 094	185 420 094
Mark	4 054 210	4 054 210
	<b>189 474 304</b>	<b>189 474 304</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättring småhus	2 972 910	-
	<b>2 972 910</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>192 447 214</b>	<b>189 474 304</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 406 912	-7 419 836
	<b>-9 406 912</b>	<b>-7 419 836</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 039 974	-1 987 076
	<b>-2 039 974</b>	<b>-1 987 076</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 446 886</b>	<b>-9 406 912</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>181 000 328</b>	<b>180 067 392</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	176 946 118	176 013 180
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	39 832 000	37 032 000
----------	------------	------------



**Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>365 020</b>	<b>0</b>
<b>Årets pågående ombyggnation</b>		
Balkong och småhus	2 846 610	365 020
Omklassificering småhus till byggnad & mark	-2 972 910	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>238 720</b>	<b>365 020</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Förvärv	-	-
Avyttring	-50 000	
Utgående redovisat värde	0	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**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 500	11 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>11 500</b>	<b>11 500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 792	40 362
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 259	19 844
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 385	53 218
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 435</b>	<b>113 424</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	11 512 500	4 812 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 912 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 600 000	-250 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 562 500</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	4,05%	2023-06-30	0	4 687 500	62 500	4 625 000
SPARBANKEN	4,05%	2023-06-30	0	6 975 000	87 500	6 887 500
SPARBANKEN	2,00%	2022-09-30	4 812 500	-4 812 500		
<b>Summa</b>			<b>4 812 500</b>	<b>11 662 500</b>	<b>150 000</b>	<b>11 512 500</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 4 625 tkr och 6 887 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Resterande skuld på 8 512 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 091	20 751
Upplupna räntekostnader	1 308	0
Upplupna elkostnader	0	15 208
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 696
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	8 773
Upplupna styrelsearvoden	68 400	71 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 012	119 590
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 904	198 815
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>348 716</b>	<b>443 230</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 662 500	5 000 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Erik Prestgaard

\_\_\_\_\_  
Stefan Landgren

\_\_\_\_\_  
Markku Ohvo

\_\_\_\_\_  
Linda Hultbrand

\_\_\_\_\_  
Anders Hultbrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

\_\_\_\_\_  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491729884

## Dokument

### Årsredovisning Bokenäs

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-04-28 08:08:37 CEST (+0200) av Jessica Hansson (JH)

Färdigställt 2023-05-08 16:08:08 CEST (+0200)

## Initierare

### Jessica Hansson (JH)

Riksbyggen

[jessica.hansson@riksbyggen.se](mailto:jessica.hansson@riksbyggen.se)

## Signerande parter

### Anders Hultbrand (AH)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS HULTBRAND"

[anders@hultbrand.com](mailto:anders@hultbrand.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HULTBRAND"

Signerade 2023-04-28 09:27:02 CEST (+0200)

### Erik Prestgaard (EP)

Identifierad med svenskt BankID som "Erik Johan Prestgaard"

[erik@torpaconsulting.se](mailto:erik@torpaconsulting.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Prestgaard"

Signerade 2023-04-28 08:31:27 CEST (+0200)

### Linda Hultbrand (LH)

Identifierad med svenskt BankID som "LINDA HULTBRAND"

[linda@hultbrand.com](mailto:linda@hultbrand.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA HULTBRAND"

Signerade 2023-04-28 14:57:38 CEST (+0200)

### Markku Ohvo (MO)

Identifierad med svenskt BankID som "Markku Ohvo"

[ohvo@telia.com](mailto:ohvo@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Markku Ohvo"

Signerade 2023-05-03 19:05:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491729884

**Stefan Landgren (SL)**

Identifierad med svenskt BankID som "Stefan Landgren"  
stefan.landgren@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Landgren"  
Signerade 2023-04-28 09:59:45 CEST (+0200)

**Louise Ekström (LE)**

Identifierad med svenskt BankID som "LOUISE  
EKSTRÖM"  
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"  
Signerade 2023-05-08 16:08:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bokenäs 100

Org.nr 769633-4387

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokenäs 100 för år 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bokenäs 100s 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 17 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Vårt 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 på misstag, och att lämna en revis-

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 Bokenäs 100 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Bokenäs 100 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-05-08 14:13:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Brf Bokenäs 100

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Bokenäs 100 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

