



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Linné Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 769623-7911 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnen 23		2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring kronoberg fr.o.m 2022-09-01. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1416
Totalt 20 objekt		1416

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Lindström	Ordförande	2022-01-01
Ann-Christin Gren	Ledamot	2022-01-01
Sven Nilsson	Ledamot	2022-01-01
Maj-Britt Irene Petersson	Suppleant	2022-05-10
Artur Gazarov	Suppleant	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tony Lindström , Ann-Christin gren , Sven Nilsson samt suppleanter Artur Gazarova och Maj-Britt Irene Petterson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Ann-Christin Gren, Sven Nilsson, Tony Lindström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Lars Lindkvist (ordförande) och Kristina Svensson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-07. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad , vilket endast är den andra gången som årsavgiften höjs sedan bostadsrättsföreningen grundades 2012. Totalt har avgiften höjts med 10% sedan 2012, inklusive höjningen på 5% från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-18.

Följande underhåll & investeringar m m har utförts under året :

Byte av ventilationsfilter.

Reparation av trasiga ventilationer.

Plåtslagning på förråds- och miljöhusets dörrar.

Installationen av Laddstationer för elbilar (6 stationer/3 stolpar).

Medlemsaktiviteter:

Vårstädning med korvgrillning den 8 maj.

Höststädning med korvgrillning den 29 oktober.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Målning av vita ribborna på terrasserna och trappuppgångarna.
2022	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Plåtslagning på förråds- och miljöhusets dörrar.
2022	Installationen av Laddstationer för elbilar (6 stationer/3 stolpar).
2022	Erhållet bidrag från Naturvårdsverket med 90 tkr för installation av laddstolpar
2022-2023	Byte av ventilationsfilter.
2022-2023	Reparation av trasiga ventilationer.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	238	264	239	230	265
Skuldsättning, kr/kvm	7 806	7 962	8 460	8 601	8 742
Räntekänslighet, %	11	11	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	189	175	163	161	157
Driftskostnad, kr/kvm	314	389	269	335	249
Årsavgifter, kr/kvm	705	705	671	671	671
Totala intäkter, kr/kvm	712	716	675	674	674
Nettoomsättning, tkr	1 009	1 013	956	927	955
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	-56	73	17	114
Soliditet, %	64	63	62	62	63

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka

årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 140 000	0	0	19 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	463 446	0	250 600	714 046
S:a bundet eget kapital, kr	19 603 446	0	250 600	19 854 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	299 453	-56 217	-250 600	-7 364
Årets resultat, kr	-56 217	56 217	53 927	53 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	243 236	0	-196 673	46 563
S:a eget kapital, kr	19 846 682	0	53 927	19 900 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258000 kr samt ianspråktagande skett med 7400 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	243 236
Årets resultat, kr	53 927
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	46 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	46 563

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 008 701	1 013 370
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 008 701	1 013 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-444 698	-550 467
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 477	-68 609
Personalkostnader	Not 5	-44 950	-59 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-275 850	-265 299
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-826 975	-943 836
RÖRELSERESULTAT		181 726	69 534
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 783	3 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 582	-129 227
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-127 799	-125 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 927	-56 217
ÅRETS RESULTAT		53 927	-56 217

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 369 421	30 536 114
Inventarier och installationer	Not 8	7 292	10 939
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 376 713</u>	<u>30 547 053</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 376 713</u>	<u>30 547 053</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	0
Övriga fordringar	Not 9	448 343	422 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	19 247	24 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>468 797</u>	<u>446 497</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
Kassa och bank	Not 12	150	150
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>150</u>	<u>150</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>768 947</u>	<u>746 647</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 145 661</u>	<u>31 293 701</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 140 000	19 140 000
Fond för yttre underhåll		714 046	463 446
Summa bundet eget kapital		19 854 046	19 603 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 364	299 453
Årets resultat		53 927	-56 217
Summa fritt eget kapital		46 563	243 236
Summa eget kapital		19 900 609	19 846 682
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 833 944	11 053 944
Summa långfristiga skulder		10 833 944	11 053 944
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		220 000	220 000
Leverantörsskulder		49 797	37 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	4 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	141 311	130 560
Summa kortfristiga skulder		411 108	393 075
Summa skulder		11 245 052	11 447 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 145 661	31 293 701

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	997 584	997 584
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 254	6 745
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 864	9 041
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	1 008 701	1 013 370
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 038	-23 265
El	-36 157	-28 803
Uppvärmning	-137 782	-138 316
Vatten	-93 474	-81 368
Renhållning	-32 402	-26 087
TV, bredband, iptelefoni	-7 156	-7 058
Obligatoriska besiktningar	-28 125	0
Förvaltningskostnader Fastighetsskötsel	-35 385	-43 856
Försäkringar	-29 766	-31 790
Periodiskt underhåll	-7 400	-165 000
Övriga driftskostnader	-2 013	-4 924
	-444 698	-550 467
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-7 400	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-165 000
	-7 400	-165 000
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 480	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-42 243	-41 717
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-714
Kostnader överlåtelse och pant	-3 863	-8 570
Föreningsverksamhet	-2 029	-3 253
Kontorsutrustning och -material	0	-980
Stämma och styrelse	-1 862	0
	-61 477	-68 609
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-25 800	-26 000
Löner för anställda	-11 900	-19 700
Övriga arvoden	-1 400	-3 000
Sociala avgifter	-5 850	-10 762
	-44 950	-59 462
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-238 786	-238 786
Markanläggningar	-33 417	-22 866
Installationer och inventarier	-3 647	-3 647
	-275 850	-265 299

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 200 000	28 200 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 000 000	4 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	433 000	433 000
Årets investering markanläggning	105 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 738 510	32 633 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 933 540	-1 694 754
Årets avskrivningar byggnader	-238 786	-238 786
Ingående avskrivningar markanläggningar	-163 346	-140 480
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 417	-22 866
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 369 089	-2 096 886

Utgående redovisat värde

30 369 421 30 536 114

Redovisade värden byggnader	26 027 674	26 266 460
Redovisade värden mark	4 000 000	4 000 000
Redovisade värden markanläggningar	341 747	269 654

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	17 800 000	2 410 000	20 210 000	16 489 000
		17 800 000	2 410 000	20 210 000	16 489 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 160 000	13 160 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	18 233	18 233
Utgående anskaffningsvärden	18 233	18 233
Ingående avskrivningar	-7 292	-3 647
Årets avskrivningar	-3 648	-3 647
Utgående avskrivningar	-10 941	-7 294
Utgående redovisat värde	7 292	10 939

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	421 962	422 019
Skattkonto	3	3
Övriga fordringar	26 378	0
	448 342	422 022

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	17 969	20 782
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	1 789
Upplupna ränteutgifter	313	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	965	1 904
	<u>19 247</u>	<u>24 475</u>

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-01	300 000	0
Placering HSB 12 mån			0	300 000
			<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	150	150
	<u>150</u>	<u>150</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,10%	2024-09-30	5 789 472	100 000
Stadshypotek AB	1,24%	2026-09-30	5 264 472	120 000
			<u>11 053 944</u>	<u>220 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 833 944**

Nästa års amortering av långfristig skuld 220 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **220 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 880 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 953 944

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	4 742
	<u>0</u>	<u>4 742</u>

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	18 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	5 687	6 001
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 345	22 198
Upplupen revision	12 480	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 605	70 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 094	0
	<u>141 311</u>	<u>130 560</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tony Lindström

Sven Nilsson

Ann-Christin Gren

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

Afrودita Cristea
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Linné Älmhult, org.nr. 769623-7911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Linné Älmhult för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Linné Älmhult för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrödita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 09:47:08



ANN-CHRISTIN GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 12:16:16



SVEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:41:36



AFRODITA CRISTEA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 17:52:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 17:51:39



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.