



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Långarör i Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Långarör i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769631-5402 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blomstergården 1		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	extra p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 132
Totalt 33 objekt		3 132

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 4 rok. Till varje lägenhet hör 1-2 p-platser som ingår i årsavgiften.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Guldbbrand	Ordförande	2021-12-27	
Eddy Sandgren	Ledamot	2021-12-27	
Torbjörn Allvin	Ledamot	2023-08-03	
Torbjörn Allvin	Suppleant	2021-12-27	2023-08-03
Per-Ola Johansson	Ledamot	2021-12-27	2023-08-03
Alexander Rönneke Widerström	Ledamot	2021-12-27	2023-08-03
Amanda Årheim	Ledamot	2023-08-03	
Sofia Welin	Ledamot	2022-07-25	
Kerstin Carlsson	Suppleant	2022-07-25	
Cecilia Olsson	Suppleant	2022-07-25	
Anders Dahl	Suppleant	2021-12-27	
Martin Sabattini	Suppleant	2023-09-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: styrelseledamöter Mats Guldbbrand, Sofia Welin och Torbjörn Allvin samt suppleanter Kerstin Carlsson och Cecilia Olsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eddy Sandgren, Torbjörn Allvin, Mats Guldbbrand, Amanda Årheim och Sofia Welin.

Revisorer har varit: auktoriserad revisor Sven-Åke Svensson från KPMG vald av föreningen.

Valberedning har varit: Madelaine Stalfors (sammankallande) och Jörgen Ströberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +14% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Femårs garantibesiktning har genomförts i november 2022.

Vi har grävt fram elrör till alla p-platser för boende i nr 21-39. Nu kan den som vill koppla upp sig på sin egen elcentral för elbilsaddning.

Vi justerade avtalet med Underhållsplanen så att den sköts av HSB med fysisk översyn vart annat år.

Omskrivning av lån. Se sammanställningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Kantsten har satts på valda platser för att underlätta underhåll och avgränsa föreningens område
2021	Hjärtstartare är inköpt och uppkopplad
2022	Femårsbesiktning
2023	Vi har grävt fram elrör till alla p-platser för boende i nr 21-39.

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

Föreningen har en underhållsplan som vi har för avsikt att följa. Ekonomiska läget och nödvändigheten avgör om saker sker i rätt tid eller får flyttas fram.

Vi firade att det var fem år sedan vi flyttade in i föreningen. Ett kalas som gav mersmak. Förutom två städdagar så hade vi dessutom Glöggmingel vid julgranen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	300	275	214	161
Skuldsättning, kr/kvm	12 467	12 831	12 881	13 889	12 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 467	12 831	12 881	13 889	12 982
Räntekänslighet, %	19	22	22	24	23
Energikostnad, kr/kvm	32	32	36	35	34
Årsavgifter, kr/kvm	661	584	584	572	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	96	100	92
Totala intäkter, kr/kvm	667	620	606	542	607
Nettoomsättning, tkr	2 088	1 942	1 899	1 699	1 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-151	95	23	-159	-330
Soliditet, %	59	59	59	59	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

*2023 ingår intäkter för vatten med 60 970 kr och intäkter för bredband med 52 200 kr.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Föreningen har en förlust om 151 tkr med anledning av ökade räntekostnader och höga avskrivningar. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 14% från 1 januari 2024. Enligt fatställd budget 2024 får föreningen positivt likviditetsflöde, vilket betyder att inflödet av pengar är större än utflödet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 115 000	0	0	58 115 000
Underhållsfond, kr	400 000	0	700 000	1 100 000
S:a bundet eget kapital, kr	58 515 000	0	700 000	59 215 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 038 429	95 019	-700 000	-1 643 410
Årets resultat, kr	95 019	-95 019	-150 567	-150 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-943 410	0	-850 567	-1 793 977
S:a eget kapital, kr	57 571 590	0	-150 567	57 421 023

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 643 410
Årets resultat, kr	-150 567
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 793 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-668 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 999
Balanseras i ny räkning, kr	-2 413 978

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 087 889	1 941 882
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 087 889	1 941 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-539 008	-378 460
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 956	-90 945
Personalkostnader	Not 5	-24 156	-20 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-844 277	-844 277
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 506 397	-1 334 469
RÖRELSERESULTAT		581 492	607 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 859	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 918	-512 406
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-732 059	-512 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 567	95 019
ÅRETS RESULTAT		-150 567	95 019

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	94 303 176	95 147 453
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>94 303 176</u>	<u>95 147 453</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>94 303 176</u>	<u>95 147 453</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 251	12 259
Övriga fordringar	Not 8	364 580	1 634 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	113 007	83 195
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>483 838</u>	<u>1 730 254</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 11	12 045	1 131 119
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>12 045</u>	<u>1 131 119</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 495 883</u>	<u>2 861 373</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 799 059</u>	<u>98 008 826</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 115 000	58 115 000
Fond för yttre underhåll		1 100 000	400 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>59 215 000</u>	<u>58 515 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 643 410	-1 038 429
Årets resultat		-150 567	95 019
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 793 977</u>	<u>-943 410</u>
Summa eget kapital		<u>57 421 023</u>	<u>57 571 590</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>14 330 070</u>	<u>24 638 855</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 330 070</u>	<u>24 638 855</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 718 075	15 547 165
Leverantörsskulder		82 463	45 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>247 429</u>	<u>205 457</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>25 047 966</u>	<u>15 798 381</u>
Summa skulder		<u>39 378 036</u>	<u>40 437 236</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>96 799 059</u>	<u>98 008 826</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	581 492	607 413
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	844 277	844 277
	<u>1 425 769</u>	<u>1 451 690</u>
Erhållen ränta	237	12
Erlagd ränta	-725 870	-512 582
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>700 136</u>	<u>939 120</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 401	-31 474
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	56 627	6 356
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>748 363</u>	<u>914 002</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 137 875	-157 680
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 137 875</u>	<u>-157 680</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-389 512	756 322
Likvida medel vid årets början	2 753 831	1 997 510
Likvida medel vid årets slut	<u>2 364 319</u>	<u>2 753 831</u>
	-389 512	756 322

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråk tagande 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 068 930	1 828 044
Hysesintäkt garage och bilplatser	8 600	6 600
Konsumtionsavgift vatten	0	101 200
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 564	6 038
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 795	0
	<u>2 087 889</u>	<u>1 941 882</u>

*2023 ingår intäkter för vatten med 60 970 kr och intäkter för bredband med 52 200 kr

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 814	-3 374
El	-11 971	-12 023
Vatten	-88 215	-88 507
Renhållning	-106 366	-92 174
TV, bredband, iptelefoni	-52 200	0
Obligatoriska besiktningar	0	-11 420
Serviceavtal	-12 084	-9 896
Förvaltningskostnader	-134 761	-88 678
Försäkringar	-60 702	-58 420
Periodiskt underhåll	-47 999	0
Övriga driftskostnader	-11 896	-13 969
	<u>-539 008</u>	<u>-378 460</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll mark och utemiljö	-47 999	0
	<u>-47 999</u>	<u>0</u>

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 000	-22 750
Övriga förvaltningskostnader	-49 697	-52 367
Kostnader överlåtelse och panter	-6 459	-7 224
Föreningsverksamhet	-17 557	-5 952
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 459	-91
Stämman och styrelse	-783	-1 562
Arrende, hyra, leasing	0	-1 000
	<u>-98 956</u>	<u>-90 945</u>

Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-18 995	-17 495
Löner för anställda	-1 064	0
Sociala avgifter	-4 097	-3 291
	<u>-24 156</u>	<u>-20 786</u>

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-830 800	-830 800
Markanläggningar	-13 477	-13 477
	<u>-844 277</u>	<u>-844 277</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 598 668	82 598 668			
Ingående anskaffningsvärde mark	16 520 000	16 520 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	128 850	128 850			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 247 518	99 247 518			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 079 034	-3 248 234			
Årets avskrivningar byggnader	-830 800	-830 800			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-21 031	-7 554			
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 477	-13 477			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 944 342	-4 100 065			
Utgående redovisat värde	94 303 176	95 147 453			
Redovisade värden byggnader	77 688 834	78 519 634			
Redovisade värden mark	16 520 000	16 520 000			
Redovisade värden markanläggningar	94 342	107 819			
Fastighetsbeteckning:	Blomstergården 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2018	49 010 000	18 299 000	67 309 000	67 309 000
		49 010 000	18 299 000	67 309 000	67 309 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				41 535 000	41 535 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				41 535 000	41 535 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	352 274	1 622 713			
Skattekonto	12 306	12 087			
	364 580	1 634 800			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	57 165	55 505			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 340	0			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	14 951	14 932			
Upplupna ränteintäkter	15 622	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 929	12 758			
	113 007	83 195			

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån, Danskebank	3,55%	2024-01-02	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån, Danskebank	3,65%	2024-04-02	500 000	0
Placering HSB 6 mån, Swedbank	4,00%	2024-05-21	500 000	0
			2 000 000	0

Not 11 KASSA OCH BANK

Företagskort		-1 110	0
Danskebank		13 155	1 131 119
		12 045	1 131 119

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank Sverige Filial	1,19%	2024-02-28	9 400 000	0
Danske Bank Sverige Filial	0,79%	2024-02-28	15 238 855	78 460
Danske Bank Sverige Filial	3,89%	2025-02-28	14 409 290	79 220
			39 048 145	157 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 330 070**

Nästa års amortering av långfristig skuld 79 220
 Lån som ska konverteras inom ett år 24 638 855
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 718 075**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,03%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 630 720
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 38 259 745

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 520	1 234
Upplupna räntekostnader	66 077	44 029
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 082	152 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 750	8 125
	247 429	205 457

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mats Gulbrand

Eddy Sandgren

Amanda Ärheim

Sofia Welin

Torbjörn Allvin

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

Sven-Åke Svensson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Långarör, org. nr 769631-5402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Långarör för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 från till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Långarör för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Enligt den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sven-Åke Svensson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Långarör i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS GULDBRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:33:56



TORBJÖRN ALLVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:11:42



AMANDA ÅRHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:26:19



EDDY SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:12:25



SOFIA WELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:08:11



SVEN-ÅKE SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:49:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Långarör i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ÅKE SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:54:39



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.