



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö med säte i Växjö org.nr. 769623-5139 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upptäckaren 1	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 944
Totalt 18 objekt		1 944

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ghazale Nilsson	Ordförande	2022-12-01	2023-06-29
Jan-Ismael Shero	Ordförande	2023-06-29	
Lina Grund	Ledamot	2022-12-01	2023-07-11
Chero Shero	Ledamot	2022-12-01	
Adam Wretström	Ledamot	2022-12-01	2023-07-11
Daniel Nilsson	Ledamot	2023-07-11	
Daniel Nilsson	Suppleant	2022-12-01	2023-01-31
Johannes Lindström	Ledamot	2023-07-11	
David Nilsson	Suppleant	2023-01-31	2023-06-29
Carl Johan Tamm	Suppleant	2023-07-11	
Hanna Harrysson	Suppleant	2022-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan -Ismael Shero, Hanna Harysson och Carl Johan Tamm. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Chero Shero, Adam Wretström, Daniel Nilsson, Johannes Lindström och Jan-Ismael Shero.

Revisorer har varit: Bo Revision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Benjamin Green och Felicia Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-23.

Detta året har vi bytt styrelse vilket har tagit upp en hel del tid då den nya styrelsen i stort sett varit helt färsk utan erfarenhet sedan tidigare. En stor del av tiden har gått åt att reda ut huruvida vi ska gå vidare som förening och nu börjar vi bli varma i kläderna.

Arbeten som utförts:

- Vi har fått tillstånd och ordnat med kommunen för att ha farthinder utanför bostäderna.
- Fortsatt arbete kring de spruckna stenarna som Ottosson har lagt. Ännu inte löst.
- Påbörjat arbete för att säga upp dyrt ventilationsavtal och leta billigare alternativ.
- Tagit in offerter och gått vidare med JonCon för fasadmålning. Detta påbörjas vår 2024.
- Fört över större delar av våra likvida medel till ett SBAB sparkonto med bättre ränteförhållanden utan bindningstid.
- Helt och hållet avslutat allt med tidigare förvaltare Graden.
- Vi har gått i avtal med HSB för deras underhållsplanstjänst.
- Köpt ny häcksax och batteri till den då den gamla gick sönder.

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

Årtal	Ändamål
2024	Omålning av fasader, dörrar och fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	217	287	311	253	311
Skuldsättning, kr/kvm	10 331	10 464	10 578	10 721	10 737
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 331	10 464	10 578	10 721	10 737
Räntekänslighet, %	17	18	17	18	17
Energikostnad, kr/kvm	36	33	38	45	43
Årsavgifter, kr/kvm	616	528	528	517	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	617	573	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 200	1 115	1 070	1 057	1 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	202	250	136	249
Soliditet, %	57	56	56	55	55

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.

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).

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 110 000	0	0	25 110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	421 835	0	198 000	619 835
S:a bundet eget kapital, kr	25 531 835	0	198 000	25 729 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	951 666	201 842	-198 000	955 508
Årets resultat, kr	201 842	-201 842	65 962	65 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 153 508	0	-132 038	1 021 470
S:a eget kapital, kr	26 685 343	0	65 962	26 751 305

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 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	1 153 508
Årets resultat, kr	65 962
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 219 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	1 021 470

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	1 199 648	1 114 812
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 199 648	1 114 812
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-170 150	-220 219
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 335	-64 016
Personalkostnader	Not 5	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-355 389	-355 389
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-639 158	-665 908
RÖRELSERESULTAT		560 491	448 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 361	9 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 890	-256 563
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-494 529	-247 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 962	201 842
ÅRETS RESULTAT		65 962	201 842

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	43 770 476	44 125 865
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		43 770 476	44 125 865
Summa anläggningstillgångar		43 770 476	44 125 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-92 768
Övriga fordringar	Not 8	605 773	94 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	29 230	29 230
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		635 003	30 872
Kassa och bank	Not 10	2 691 000	2 981 590
<i>Summa kassa och bank</i>		2 691 000	2 981 590
Summa omsättningstillgångar		3 326 002	3 012 462
SUMMA TILLGÅNGAR		47 096 478	47 138 327

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 110 000	25 110 000
Fond för yttre underhåll	619 835	421 835
Summa bundet eget kapital	25 729 835	25 531 835
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	955 508	951 666
Årets resultat	65 962	201 842
Summa fritt eget kapital	1 021 469	1 153 508
Summa eget kapital	26 751 304	26 685 343
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 14 914 270	9 948 205
Summa långfristiga skulder	14 914 270	9 948 205
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 168 755	10 393 353
Leverantörsskulder	20 800	23 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 241 349	87 728
Summa kortfristiga skulder	5 430 904	10 504 779
Summa skulder	20 345 174	20 452 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 096 478	47 138 327

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	560 491	448 904
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	355 389	355 389
	<u>915 880</u>	<u>804 293</u>
Erhållen ränta	46 361	9 501
Erlagd ränta	-491 524	-239 459
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>470 717</u>	<u>574 335</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 227	85 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	101 357	-120 967
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>480 847</u>	<u>539 105</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-258 533	-221 144
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-258 533</u>	<u>-221 144</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	222 314	317 961
Likvida medel vid årets början	3 074 358	2 756 397
Likvida medel vid årets slut	<u>3 296 671</u>	<u>3 074 358</u>
	222 314	317 961

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:	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. Stämman 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

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	1 130 029	1 025 672
Hysesintäkt bostäder	0	-4 748
Konsumtionsavgift vatten	64 368	93 991
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 251	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-103
	1 199 648	1 114 812
<i>*Vatten ingår i årsavgifter, el och värme ingår ej.</i>		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-7 672	-10 041
Vatten	-69 863	-63 468
Serviceavtal	-45 558	-38 475
Förvaltningskostnader	-6 064	-1 175
Försäkringar	-35 076	-28 013
Övriga främmande tjänster		-76 317
Bankkostnader		-2 341
Övriga driftskostnader	-5 917	-389
	-170 150	-220 219
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-15 938
Övriga förvaltningskostnader	-66 375	-48 078
Kostnader överlåtelse och panter	-7 351	0
Förbrukningsinventarier	-2 609	0
	-87 335	-64 016
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-20 000	-20 000
Sociala avgifter	-6 284	-6 284
	-26 284	-26 284
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-320 264	-320 264
Markanläggningar	-35 125	-35 125
	-355 389	-355 389

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 033 000	40 033 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	6 167 000	6 167 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	702 500	702 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 902 500	46 902 500			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 722 264	-2 402 000			
Årets avskrivningar byggnader	-320 264	-320 264			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-54 371	-19 246			
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 125	-35 125			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 132 024	-2 776 635			
Utgående redovisat värde	43 770 476	44 125 865			
Redovisade värden byggnader	36 990 472	37 310 736			
Redovisade värden mark	6 167 000	6 167 000			
Redovisade värden markanläggningar	613 004	648 129			
Fastighetsbeteckning:	Upptäckaren 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	21 186 000	6 264 000	27 450 000	27 450 000
		21 186 000	6 264 000	27 450 000	27 450 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				21 140 000	21 140 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				21 140 000	21 140 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	605 672	92 768			
Skattekonto	101	-78			
Övriga fordringar	0	1 720			
	605 773	94 410			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 230	29 230			
	29 230	29 230			
Not 10 KASSA OCH BANK					
Kassa	0	8 598			
Handelsbanken	11 596	1 539 946			
SBAB	2 679 404	1 433 046			
	2 691 000	2 981 590			

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,10%	2026-03-01	4 760 996	200 000
Stadshypotek AB	4,180%	2027-09-30	5 187 209	10 572
Stadshypotek AB	4,887%	2024-01-22	4 947 611	49 852
Stadshypotek AB	1,34%	2025-01-30	5 187 209	10 572
			20 083 025	270 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 914 270**

Nästa års amortering av långfristig skuld 221 144

Lån som ska konverteras inom ett år 4 947 611

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 168 755**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 083 984

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 728 045

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	-66 733
Upplupna räntekostnader	104 809	55 443
Upplupen revision	11 000	6 250
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	30 672	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 868	92 768
	241 349	87 728

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Chero Shero

.....
Daniel Nilsson

.....
Jan-Ismail Shero

.....
Johannes Lindström

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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Apotekaren Växjö, org.nr. 769623-5139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Apotekaren Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 Apotekaren Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JAN-ISMAIL SHERO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:57:34



JOHANNES LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:46:13



CHERO SHERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:51:27



DANIEL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:20:01



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:32:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:32:35



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.