

Brf BoKlok Annelund i Veberöd

Årsredovisning 2024

Brf BoKlok Annelund i Veberöd

Org.nr: 769630-8159

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf BoKlok Annelund i Veberöd, organisationsnummer 769630-8159, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsförening.

Tomtens totala area är 4 350 kvm.

Lokalarea/ bostadsrättsarea är ca 1 996 kvm.

Föreningens säte är i Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Tim Stjernkvist
Ledamot	Kerstin Forth Andersson
Ledamot	Ingela Pettersson
Ledamot	Mattias Ekvall
Ledamot	Elin Palm
Suppleant	Emelie Feldt
Suppleant	Elisabeth Wåhlin

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingela Pettersson Tim Stjernkvist

Vicevärd har varit Styrelsen

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Håkansson
HLB Revisorsgruppen i Malmö AB

Information om fastigheten

3 stycken flerbostadshus med 2 våningsplan. Föreningen har fler än ett bostadshus som är så placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastighetsbeteckning: Devon 1

Föreningens adresser:

Horstgatan 2A-B, 4A-H, 6A-F, 247 63 Veberöd, Tegelnästarevägen 32A-F, 24 7 63 Veberöd

Nybyggnadsår: 2018

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	62
2 rok	4	55
3 rok	12	864
4 rok	10	850
Summa	28	1 996
Totalt antal bostadslägenheter:		28

P-platser

	Antal platser
	32

4 av parkeringsplatserna avser handikappsparkering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsjour	Örestads Industribevakning AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fjärrstyrd tillsyn värme /vatten samt underhåll	Geobatteri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har en underhållsplan i Planima upprättats. Fastigheternas fasad har målats om inom garantin vilket påverkar underhållsplanen positivt.

Föreningen har lagt om två bostadslån och bundit räntan i 3 år 2,53% resp 5 år 2,77 % vilket ger en högre kostnad då tidigare räntesatser var lägre.

Obligatorisk OVK har utförts. Föreningen har anlitat personal för halkbekämpning och trädgårdsskötsel i större utsträckning då det är ohållbart att styrelsen sköter detta.

En del brf innehavare har hjälp till med trädgårdsskötsel men på det hela har intresset varit begränsat.

Under året har styrelsen beslutat om avgiftshöjning from 20250201.

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 34

28 bostadsrätter

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 824	1 675	1 499	1 490
Årsavgifter, tkr	1 656	1 545	1 367	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 261	- 218	- 289	- 36
Soliditet, %	58	58	58	58
Räntekänslighet		16	18	18
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	87	91	90
Skuld/kvm totalyta	12 316	12 423	12 541	12 658
Energikostnad / kvm	199	317	238	151
Sparande/kvm totalyta	138	155	119	239
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	830	774	685	684
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 316	12 453	12 541	12 658

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 233 468 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 560 000	275 640	- 372 222	- 217 982	35 245 436
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		59 880	-59 880		0
Balanseras i ny räkning			- 217 982	217 982	0
Årets resultat				- 261 300	- 261 300
Belopp vid årets utgång	35 560 000	335 520	- 650 084	- 261 300	34 984 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 650 084
Årets resultat	- 261 300
Totalt	- 911 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	59 880
Balanseras i ny räkning	- 971 264
Totalt	- 911 384

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 824 342	1 674 873
Övriga rörelseintäkter		1 379	110 281
Summa rörelseintäkter		1 825 721	1 785 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-806 816	-1 024 206
Administration och förvaltning	4	-141 464	-82 817
Personalkostnader	5	-49 173	-39 789
Avskrivningar		-527 084	-527 084
Summa rörelsekostnader		-1 524 537	-1 673 896
RÖRELSERESULTAT		301 184	111 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 243	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 727	-329 277
Summa finansiella poster		-562 484	-329 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 300	-217 982
RESULTAT FÖRE SKATT		-261 300	-217 982
ÅRETS RESULTAT		-261 300	-217 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	58 776 087	59 289 607
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 128	40 692
Summa materiella anläggningstillgångar		58 803 215	59 330 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 803 215	59 330 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		128	125
Övriga fordringar		1 902	1 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 656	46 188
Summa kortfristiga fordringar		56 686	48 172
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 150 597	1 063 957
Summa kassa och bank		1 150 597	1 063 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 207 283	1 112 129
SUMMA TILLGÅNGAR		60 010 498	60 442 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		35 560 000	35 560 000
Fond för yttre underhåll		335 520	275 640
Summa bundet eget kapital		35 895 520	35 835 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-650 084	-372 222
Årets resultat		-261 300	-217 982
Summa fritt eget kapital		-911 384	-590 204
SUMMA EGET KAPITAL		34 984 136	35 245 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 021 962	8 188 198
Summa långfristiga skulder		16 021 962	8 188 198
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 561 384	16 609 866
Leverantörsskulder		118 566	107 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		324 450	291 848
Summa kortfristiga skulder		9 004 400	17 008 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 010 498	60 442 428

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		301 184	111 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		527 084	527 084
Summa		828 268	638 342
Erhållen ränta		12 243	37
Erlagd ränta		-574 727	-298 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		265 784	340 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-8 514	3 641
Förändring av rörelseskulder		44 088	-19 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten		301 358	324 725
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amorteringar		-214 718	-233 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-214 718	-233 468
Årets kassaflöde		86 640	91 257
Likvida medel vid årets början		1 063 957	972 700
Likvida medel vid årets slut		1 150 597	1 063 957

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter / kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder / totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder / bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder / intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat + avskrivningar + kostnadsförda underhåll + utrangering + kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad / totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
Laddstolpar	5	20

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 656 393	1 544 884
Hysesintäkter bostäder	66 000	42 965
Kabel-TV	87 024	87 024
Återbäring laddstolpar	7 007	0
Avgift andrahandsupplåtelse	7 918	0
Totalt nettoomsättning	1 824 342	1 674 873

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	313 119	563 921
Vatten och avlopp	83 711	67 175
Sophämtning	37 331	44 901
Serviceavtal värmepumpsservice	7 650	8 088
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	30 381	1 525
Fastighetsstäd	18 153	17 303
Trädgårdsskötsel	55 965	24 943
Snöröjning/sandning	11 067	7 869
Bredband	49 580	61 493
TV	24 763	28 355
Fastighetsförsäkring	49 798	48 269
Övriga driftkostnader	4 426	2 558
Reparationer	90 262	71 214
Reparation hiss	21 175	8 541
Reparation och underhåll	9 435	68 051
Totalt operativ drift och underhåll	806 816	1 024 206

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	4 970	4 970
Arvode ekonomisk förvaltning	36 873	34 241
Revisionsarvode	39 070	19 168
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	11 131	5 936
Konsultarvode	35 531	14 181
Bankkostnader	2 869	3 246
Övriga administrativa kostnader	611	275
Övriga kostnader	10 409	800
Totalt administration och förvaltning	141 464	82 817

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	40 000	31 998
Sociala kostnader	9 173	7 791
Totalt personalkostnader	49 173	39 789

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	12 243	37
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 243	37

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	61 900 000	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	51 352 000
Anskaffningsvärde mark	0	10 548 000
Utgående anskaffningsvärden	61 900 000	61 900 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 610 393	- 2 096 873
Årets avskrivningar	- 513 520	- 513 520
Utgående avskrivningar	-3 123 913	-2 610 393
Utgående redovisat värde	58 776 087	59 289 607
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	41 000 000	41 000 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	67 820	0
Inköp	0	67 820
Utgående anskaffningsvärden	67 820	67 820
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 27 128	- 13 564
Årets avskrivningar	- 13 564	- 13 564
Utgående avskrivningar	- 40 692	- 27 128
Utgående redovisat värde	27 128	40 692

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2029-09-30	2,530 %	8 140 417	8 196 667
Stadshypotek	2025-12-01	1,050 %	8 346 666	8 421 666
Stadshypotek	2027-12-01	2,770 %	8 096 263	8 179 731
Summa skulder till kreditinstitut			24 583 346	24 798 064
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 561 384	-16 609 866
			16 021 962	8 188 198

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 390 000	26 390 000
Summa:	26 390 000	26 390 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 februari 2025 höjdes årsavgiften med 10%.

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tim Stjernkvist

Kerstin Forth Andersson

Ingela Pettersson

Mattias Ekvall

Elin Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

HLB Revisorsgruppen i Malmö AB
Erik Håkansson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 12:56

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 26.05.2025 10:21

DOCUMENT ID:

rJgAcEiZfex

ENVELOPE ID:

Bk09NiWGex-rJgAcEiZfex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf BoKlok Annelund i Veberöd.pdf
14 pages

SHA-512:

f8d041f4ab08b1205d799ed8d29d7558b29bb27bba1e75
6e1717b586500f37bda9227beba0fb6c5ef6d2ff0906c36
033a1f9c149255918ab0d07a85eb222d2b5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alexander Tim Jonas Feldt tim1991_@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:26 26.05.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/11) IP: 78.77.216.158
INGELA PETTERSSON ingelap.vida3@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:35 26.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/28) IP: 81.224.131.141
BRITT ELIN PALM elinpalm@live.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:51 26.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/20) IP: 94.234.69.242
Kerstin Marianne Forth And ersson tittiforth@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:35 26.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/06) IP: 81.225.216.160
Mattias Kristoffer Ekvall M.k.ekvall@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:37 26.05.2025 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/21) IP: 81.225.216.19
ERIK JAKOB HÅKANSSON erik.hakansson@revisorsgr uppen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:56 26.05.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/18) IP: 135.225.127.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Annelund i Veberöd

Org.nr. 769630-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Annelund i Veberöd för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF BoKlok Annelund i Veberöd för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Håkansson
Auktoriserad Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 12:57

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 22.05.2025 13:47

DOCUMENT ID:

rJTjYc2beg

ENVELOPE ID:

Synk1chWgl-rJTjYc2beg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf BoKlok Annelund i Veberöd.pdf

4 pages

SHA-512:

c0999b00d3c7cf20022ce4962907bec8613f5cb319185d
93995b9db480d5ae6f77a8ef7bc37b3d9662e280bd1aed
17ee6d5421970f70709dc713c780d42253cf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK JAKOB HÅKANSSON	Signed	26.05.2025 12:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/05/18)
erik.hakansson@revisorsgruppen.se	Authenticated	26.05.2025 12:56	Low	IP: 135.225.127.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

