



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 132
Totalt 34 objekt		3 132

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eddy Sandgren	Ordförande	2024-09-06	2024-11-07
Eddy Sandgren	Ledamot	2024-01-01	
Mats Guldbrand	Ordförande	2024-01-01	
Mats Guldbrand	Ledamot	2024-01-01	
Torbjörn Allvin	Ledamot	2024-01-01	
Cecilia Olsson	Ledamot	2024-06-11	
Cecilia Olsson	Suppleant	2024-01-01	2024-06-11
Amanda Årheim	Ledamot	2024-01-01	
Sofia Welin	Ledamot	2024-01-01	2024-06-11
Kerstin Carlsson	Suppleant	2024-01-01	
Anders Dahl	Suppleant	2024-01-01	
Joacim Lindh	Suppleant	2024-06-11	
Martin Sabattini	Suppleant	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Mats Guldbrand, vice ordförande Eddy Sandgren, ledamöter Cecilia Olsson, Amanda Årheim samt suppleanter Joakim Lind, Anders Dahl och Martin Sabattini (avflyttad).

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Sven-Åke Svensson, auktoriserad revisor hos KPMG AB vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-06-17.

Årsavgiften för medlemmarna höjdes den 1 januari 2024 med +14 %. Detta utifrån att de lån som skrevs om förväntades att få betydligt högre ränta än tidigare. Vi har legat i otakt med räntehöjningarna. I samband med omskrivningen av lånen amorterades 1 mkr av på våra lån.

I början av sommaren hade vi en extra påkallad "5-årsbesiktning" som BoKlok ville ha, detta då det inte var koll på entreprenörens åtgärder från tidigare besiktning.

Vi har samarbetsavtal med HSB när det gäller såväl Ekonomisk förvaltning som Teknisk förvaltning (utomhus och miljöhus) vi samarbetar också kring Underhållsplan. Under sommaren reviderades planen. Den blickar framåt för såväl ekonomisk planering som underhållsplanering/förvaltning.

Mitt i sommaren tvingades ordförande kliva av som ordförande av personliga skäl, kvarstod som adjungerad i styrelsen. Ordförandeposten backades upp av vice ordförande. Vald ordförande återinträdde som ordförande den 1 november efter beslut i styrelsen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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.
2024	Ny femårsbesiktning typ uppföljning av BoKlok. Inga övriga åtgärder då ränteläget manar till återhållsamhet.

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

Vi följer den Underhållsplan som finns. Inga större projekt finns fram till 2030.

Årsstämman 2024 som avhandlade verksamhetsåret 2023, hölls den 25 maj. Samma dag hölls också vårens städdag då och avslutade dagen med sedvanlig korvgrillning.

Höstens städdag flöt på som vanligt och avslutades även den med en korvgrillning.

Det är en önskan att fler medlemmar skall hitta ut till städdagen och till årsstämman. Det är roligare att göra saker tillsammans och engagemang är också delaktighet och ett bra tillfälle för utbyte av information och att dela trivsel och glädje.

Blomlådorna på vägen är delat ansvar med Brf Sjötorpet. Det finns två plus två lådor. Vi sköter de två på den södra sidan och de på norra sidan sköts av Brf Sjötorpet. Under året införskaffades en mossrivare till föreningen. En yta för ängsblommor är iordninggjord och sådd på innegården.

Styrelsen har under året försökt få igång en samverkan kring gemensam badplats vid Helgasjön. Tyvärr verkar intresset från övriga på Ekesåsvägen vara svalt. Styrelsen driver frågan vidare.

Styrelsen har beslutat att ta fram Energideklaration för fastigheterna. Detta sker av praktiska skäl i början av 2025.

Beslut är taget av styrelsen att genomföra en besiktning av el-anläggningarna i föreningen. Den görs i samverkan med HSB/Bravida (under våren 2025).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens resultat är en förlust om 513 tkr med anledning av ökade räntekostnader. Det påverkar inte föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Enligt fastställd budget 2025 har föreningen ett positivt kassaflöde vilket innebär att inflödet av pengar är större än utflödet. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 9% från 1 januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 115 000	0	0	58 115 000
Underhållsfond, kr	1 100 000	0	620 001	1 720 001
S:a bundet eget kapital, kr	59 215 000	0	620 001	59 835 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 643 410	-150 567	-620 001	-2 413 978
Årets resultat, kr	-150 567	150 567	-513 404	-513 404
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 793 977	0	-1 133 405	-2 927 382
S:a eget kapital, kr	57 421 023	0	-513 404	56 907 619

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 668 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 999 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	-2 413 978
Årets resultat, kr	-513 404
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 927 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-697 000
Balanseras i ny räkning, kr	-3 624 382

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



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 383 382	2 087 889
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 383 382	2 087 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-578 320	-539 008
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 287	-98 956
Personalkostnader	Not 5	-23 540	-24 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-844 277	-844 277
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 557 424	-1 506 397
RÖRELSERESULTAT		825 958	581 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 350	15 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 356 712	-747 918
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 339 362	-732 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-513 404	-150 567
ÅRETS RESULTAT		-513 404	-150 567



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	93 458 899	94 303 176
Summa materiella anläggningstillgångar		93 458 899	94 303 176
Summa anläggningstillgångar		93 458 899	94 303 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 251
Övriga fordringar	Not 8	461 122	364 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	100 742	113 007
Summa kortfristiga fordringar		561 863	483 838
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 11	42 742	12 045
Summa kassa och bank		42 742	12 045
Summa omsättningstillgångar		1 604 606	2 495 883
SUMMA TILLGÅNGAR		95 063 505	96 799 059

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 115 000	58 115 000
Fond för yttre underhåll	1 720 001	1 100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	59 835 001	59 215 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 413 978	-1 643 410
Årets resultat	-513 404	-150 567
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 927 382	-1 793 977
Summa eget kapital	56 907 619	57 421 023
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 23 243 720	14 330 070
<i>Summa långfristiga skulder</i>	23 243 720	14 330 070
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 14 567 070	24 718 075
Leverantörsskulder	84 446	82 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 6 492	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 254 159	247 429
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	14 912 166	25 047 966
Summa skulder	38 155 886	39 378 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 063 505	96 799 059

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	825 958	581 492
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	844 277	844 277
	1 670 235	1 425 769
Erhållen ränta	29 448	237
Erlagd ränta	-1 370 412	-725 870
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	329 271	700 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 166	-8 401
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 905	56 627
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	364 342	748 363
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 237 355	-1 137 875
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 237 355	-1 137 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-873 013	-389 512
Likvida medel vid årets början	2 364 319	2 753 831
Likvida medel vid årets slut	1 491 306	2 364 319
	-873 013	-389 512

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 229 636	1 955 760
Årsavgift vatten	67 600	60 970
Årsavgift TV/bredband	52 200	52 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	11 600	8 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 877	6 564
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 469	3 795
	2 383 382	2 087 889

I Årsavgift ingår vatten som debiteras efter förbrukning och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-67 550	-12 814
El	-10 693	-11 971
Vatten	-94 884	-88 215
Renhållning	-114 409	-106 366
TV, bredband, iptelefoni	-55 100	-52 200
Serviceavtal	-14 830	-12 084
Förvaltningskostnader	-144 551	-134 761
Försäkringar	-62 570	-60 702
Periodiskt underhåll	0	-47 999
Övriga driftskostnader	-13 734	-11 896
	-578 320	-539 008

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll mark och utemiljö	0	-47 999
	0	-47 999

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-24 000	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-58 667	-49 697
Kostnader överlåtelse och panter	-6 873	-6 459
Föreningsverksamhet	-6 997	-17 557
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 840	-4 459
Förbrukningsinventarier	-2 963	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-9 000	0
Stämma och styrelse	-947	-783
	-111 287	-98 956

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-19 994	-18 995
Löner för anställda	0	-1 064
Sociala avgifter	-3 546	-4 097
	-23 540	-24 156

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-830 800	-830 800
Markanläggningar	-13 477	-13 477
	-844 277	-844 277

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 909 834	-4 079 034
Årets avskrivningar byggnader	-830 800	-830 800
Ingående avskrivningar markanläggningar	-34 508	-21 031
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 477	-13 477
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 788 619	-4 944 342

Utgående redovisat värde**93 458 899****94 303 176**

Redovisade värden byggnader	76 858 034	77 688 834
Redovisade värden mark	16 520 000	16 520 000
Redovisade värden markanläggningar	80 865	94 342

Fastighetsbeteckning: Blomstergården 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2018	61 103 000	24 650 000	85 753 000	67 309 000
		61 103 000	24 650 000	85 753 000	67 309 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

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	448 564	352 274
Skattekonto	12 558	12 306
	461 122	364 580

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	59 450	57 165
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 920	13 340
Upplupen intäkt el, värme, vatten	10 809	14 951
Upplupna ränteintäkter	3 524	15 622
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 039	11 929
	100 742	113 007

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering 3 mån Swedbank	2,95%	2025-02-18	500 000	0
Placering 3 mån Swedbank	2,95%	2025-02-18	500 000	2 000 000
			1 000 000	2 000 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

Swedbank	11 111	0
Företagskort Danske Bank	-895	-1 110
Danskebank	32 527	13 155
	<u>42 743</u>	<u>12 045</u>

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank Sverige Filial	3,89%	2025-02-28	14 330 070	79 220
Swedbank Hypotek AB	3,99%	2026-02-25	8 340 750	79 000
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2027-02-25	7 569 985	79 000
Swedbank Hypotek AB	3,66%	2028-02-25	7 569 985	79 000
			37 810 790	316 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 243 720**

Nästa års amortering av långfristig skuld 237 000

Lån som ska konverteras inom ett år 14 330 070

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 567 070**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 264 880

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 229 690

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	6 492	0
	<u>6 492</u>	<u>0</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 305	1 520
Upplupna räntekostnader	52 377	66 077
Förutbetalda årsavgifter och hyror	200 477	171 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 750
	254 159	247 429

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Mats Guldbrand	 Cecilia Olsson	 Eddy Sandgren
..... Amanda Årheim	 Torbjörn Allvin	

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

Sven-Åke Svensson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Långarör i Växjö för år 2024.

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 2024 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Långarör i Växjö för år 2024 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-25 kl. 11:19:06



TORBJÖRN ALLVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 00:32:28



AMANDA ÅRHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:24:39



EDDY SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:54:19



CECILIA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 17:32:34



SVEN-ÅKE SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:40:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-06 kl. 09:42:41



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.