

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen BoKlok
Telestad i Växjö
Org nr: 769625-1029





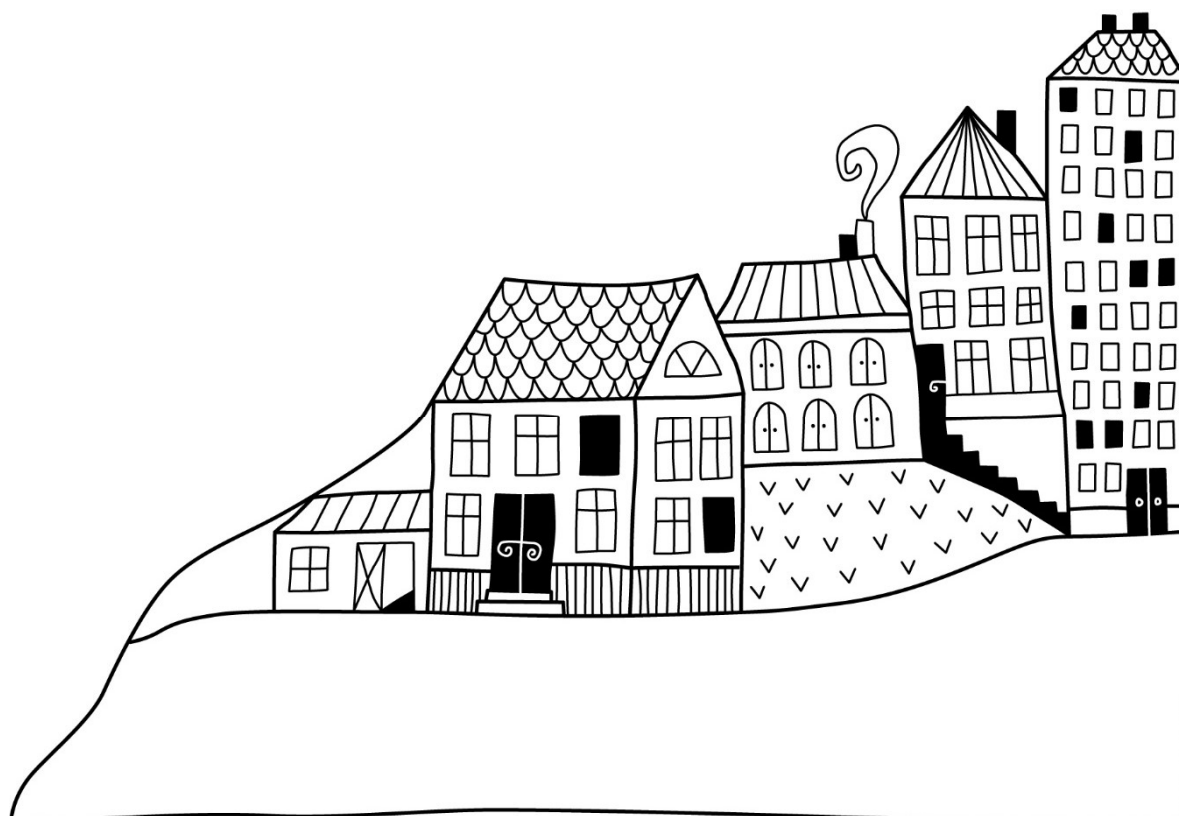
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Telestad i Växjö får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-21.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat uppgår till 190 tkr vilket är 12 tkr bättre än föregående år. Intäkterna har ökat med 379 tkr, samtidigt som driftkostnaderna har ökat med 214 tkr och räntekostnaderna har ökat med 107 tkr.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år främst beroende på gruppavtal gällande bredband och TV.

Föreningens soliditet har under året förändrats från 64% till 65%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 344% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 443 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 633 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Resenären 1 i Växjö Kommun. På fastigheten finns byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Apotekare Reinholds väg i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	16
4 rum och kök	4
Summa	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	41

Total tomtarea	14 661 m ²
Total bostadsarea	2 292 m ²
Årets taxeringsvärde	48 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
El (rörlig)	Bixia AB
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten	Växjö Kommun
Avfall	SSAM AB
Återvinning	Rang-Sells AB
Ventilation	AB Service- & klimatförbättringar
Fastighetsskötsel	Tillströms Fastighetsservice AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024 och visar på ett underhållsbehov på 23 168 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 772 tkr (337 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 455 tkr (199 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 680 tkr. Avsättning har skett med 455 tkr. Man har tagit 98 tkr i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 037 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2018	Målning fasader
Huskropp	2019	Oljning av loftgångar & balkongpelare
Huskropp	2021	Målning dörrar
Huskropp	2021	Alg och mossbehandling av tak
Huskropp	2022	Ytterbelysning till uteplatser och balkonger
Huskropp	2023	Tvättning och oljning av trappor

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor - Nedgrävning av kablar, renovering grusgångar, utgrävning för cykelställ	97 980

Planerat underhåll

År	Kommentar
2025	Målning balkongräcken

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Åkesson	Ordförande	Avgått december 2024
Kim Gejdner	Ordförande	2025
Mikael Daag	Vice ordförande	2025
Christer Sjösten	Ledamot	2025
Catarina Elofsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gullan Wihlbörn	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 876 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 283	1 897	1 737	1 708	1 686
Resultat efter finansiella poster*	190	178	61	29	272
Årets resultat	190	178	61	29	272
Resultat exkl avskrivningar	633	602	474	442	671
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	178	229	250	218	465
Balansomslutning	50 829	51 741	51 666	52 476	53 623
Årets kassaflöde	-1 091	521	-620	-719	435
Soliditet %*	65	64	63	62	61
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	33	21	33	45
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	98	344	238	370	543
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	782	711	704	694
Driftkostnader kr/kvm	415	321	342	356	235
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	372	296	238	267	235
Energikostnad kr/kvm*	157	148	137	129	126
Underhållsfond kr/kvm	453	297	158	164	155
Reservering till underhållsfond kr/kvm	199	163	98	98	90
Sparande kr/kvm*	319	287	311	281	293
Ränta kr/kvm	222	175	139	132	140
Skuldsättning kr/kvm*	7 585	8 049	8 129	8 512	9 012
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 585	8 049	8 129	8 512	9 012
Räntekänslighet %*	8,1	10,3	11,4	12,1	13,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är digitalavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är digitalavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 765 000	680 363	-738 512	178 104
Disposition enl. årsstämmobeslut			178 104	-178 104
Reservering underhållsfond		455 000	-455 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 980	97 980	
Årets resultat				189 948
Vid årets slut	32 765 000	1 037 383	-917 428	189 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-560 408
Årets resultat	189 948
Årets fondreservering enligt stadgarna	-455 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 980
Summa	-727 480

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 727 480

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 283 158	1 897 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	7 135
Summa rörelseintäkter		2 283 458	1 904 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-948 952	-734 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 840	-96 208
Personalkostnader	Not 6	-89 166	-72 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-442 970	-423 515
Summa rörelsekostnader		-1 597 927	-1 327 164
Rörelseresultat		685 531	577 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 819	3 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-509 402	-402 235
Summa finansiella poster		-495 583	-398 963
Resultat efter finansiella poster		189 948	178 104
Årets resultat		189 948	178 104



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 463 449	49 882 238
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	670 430	99 517
Summa materiella anläggningstillgångar		50 133 879	49 981 755
Summa anläggningstillgångar		50 133 879	49 981 755
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	7 074	6 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 898	48 201
Summa kortfristiga fordringar		81 972	55 130
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	613 627	1 704 482
Summa kassa och bank		613 627	1 704 482
Summa omsättningstillgångar		695 599	1 759 613
Summa tillgångar		50 829 478	51 741 368



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 765 000	32 765 000	
Fond för yttre underhåll	1 037 383	680 363	
Summa bundet eget kapital	33 802 383	33 445 363	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-917 428	-738 512	
Årets resultat	189 948	178 104	
Summa fritt eget kapital	-727 480	-560 408	
Summa eget kapital	33 074 903	32 884 955	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 019 192	13 565 722
Summa långfristiga skulder		13 019 192	13 565 722
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 365 280	4 881 926
Leverantörsskulder	Not 16	91 428	92 501
Övriga skulder	Not 17	17 034	17 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	261 641	298 695
Summa kortfristiga skulder		4 735 383	5 290 691
Summa eget kapital och skulder		50 829 478	51 741 368



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	685 531	577 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	442 970	423 515
	1 128 501	1 000 582
Erhållen ränta	13 819	3 273
Erlagd ränta	-501 534	-385 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	640 786	618 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 842	-19 910
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-46 530	63 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	567 414	661 758
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-63 806
Investeringar i inventarier	-595 094	-109 560
Investeringar i pågående byggnation		215 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-595 094	42 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 063 176	-183 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 063 176	-183 176
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 090 856	521 073
Likvida medel vid årets början	1 704 482	1 183 409
Likvida medel vid årets slut	613 627	1 704 482
Kassa och Bank BR	613 627	1 704 482

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 007 792	1 776 816
Hyror, p-platser	125 400	101 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 423	-6 542
Elavgifter	5 038	4 398
Kabel-tv-avgifter*	139 536	15 120
Övriga ersättningar	15 617	5 848
Övriga sidointäkter	197	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	5
Summa nettoomsättning	2 283 158	1 897 096

*Obligatorisk avgift som ingår i föreningens årsavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag*	0	6 895
Övriga rörelseintäkter	300	240
Summa övriga rörelseintäkter	300	7 135

*Avser offentligt elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-97 980	-55 625
Reparationer	-31 310	-46 990
Försäkringspremier	-46 055	-44 278
Kabel- och digital-TV	-142 303	-8 702
Serviceavtal	-60 350	-56 938
Obligatoriska besiktningar	-17 500	-13 800
Snö- och halkbekämpning	-26 875	-55 075
Förbrukningsinventarier	-32 115	-3 431
Vatten	-101 064	-115 395
Fastighetsel	-22 472	-38 996
El - laddstolpar	-4 875	0
Uppvärmning	-231 636	-185 576
Sophantering och återvinning	-72 764	-65 092
Förvaltningsarvode drift	-61 652	-44 938
Summa driftskostnader	-948 952	-734 837

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 604	-61 808
Lokalkostnader	-1 500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-14 394
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 483	-4 880
Kreditupplysningar	-300	-267
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 682	-5 513
Representation	-4 002	0
Kontorsmateriel	-4 858	-2 925
Konsultarvoden	-6 250	-3 500
Bankkostnader	-3 108	-2 922
Övriga externa kostnader	-2 460	0
Summa övriga externa kostnader	-116 840	-96 208

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 952	-28 010
Sammanträdesarvoden	-15 228	-19 849
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 800	-10 515
Övriga personalkostnader	-9 875	0
Sociala kostnader	-16 311	-14 230
Summa personalkostnader	-89 166	-72 603



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-397 563	-397 563
Avskrivning Markanläggningar	-6 381	-1 063
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 846	-14 846
Avskrivning Installationer	-24 181	-10 043
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-442 970	-423 515

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 625	3 194
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	45
Övriga ränteintäkter	145	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 819	3 273

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-509 402	-402 185
Övriga räntekostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-509 402	-402 235



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 310 000	47 310 000
Mark	6 390 000	6 390 000
Tillkommande utgifter	148 458	148 458
Markanläggning	63 806	
	53 912 264	53 848 458
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	0
Markanläggning	0	63 806
	0	63 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 912 264	53 912 264
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 983 188	-3 585 625
Tillkommande utgifter	-45 775	-30 929
Markanläggningar	-1 063	0
	-4 030 026	-3 616 554
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-397 563	-397 563
Årets avskrivning standardförbättring	-14 846	-14 846
Årets avskrivning markanläggningar	-6 381	-1 063
	-418 790	-413 472
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 448 816	-4 030 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 463 449	49 882 238
Varav		
Byggnader	42 929 249	43 326 812
Mark	6 390 000	6 390 000
Standardförbättring	87 838	102 683
Markanläggningar	56 362	62 743
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Totalt taxeringsvärde	48 200 000	48 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer - laddstolpar	109 560	0
	109 560	0
Årets anskaffningar		
Installationer - solcellsanläggning	595 094	109 560
	595 094	109 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	704 654	109 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-10 043	0
	-10 043	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 181	-10 043
	-24 181	-10 043
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-34 224	-10 043
	-34 224	-10 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	670 430	99 517
Varav		
Installationer	670 430	99 517

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 074	6 929
Summa övriga fordringar	7 074	6 929

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 905	30 103
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 376	695
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 617	17 403
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 898	48 201



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	277 238	113 937
Transaktionskonto	336 389	1 590 545
Summa kassa och bank	613 627	1 704 482

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 384 472	18 447 648
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-343 176	-103 176
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 022 104	-4 778 750
Långfristig skuld vid årets slut	13 019 192	13 565 722

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-03-30	4 127 280,00	0,00	52 588,00	4 074 692,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2026-03-30	4 282 868,00	0,00	50 588,00	4 232 280,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2027-03-30	5 258 750,00	0,00	0,00	5 258 750,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2028-04-30	4 778 750,00	0,00	960 000,00	3 818 750,00
Summa			18 447 648,00	0,00	1 063 176,00	17 384 472,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 074 692 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 343 176 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 372 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 668 592 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	54 649	47 845
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 779	44 656
Summa leverantörsskulder	91 428	92 501

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	90	1 076
Skuld sociala avgifter och skatter	16 944	16 494
Summa övriga skulder	17 034	17 570

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	81 794	73 926
Upplupna elkostnader	3 519	4 027
Upplupna vattenavgifter	8 398	0
Upplupna värmekostnader	31 831	28 264
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 099	175 978
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 641	298 695

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 035 000	21 035 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kim Gejdner, Ordförande

Mikael Daag

Catarina Elofsson

Christer Sjösten

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Verifikat

Transaktion 09222115557543691199





Dokument

<p>211362 Årsredovisning 2024 Huvuddokument 23 sidor Startades 2025-04-08 10:54:54 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2025-04-13 08:08:43 CEST (+0200)</p>	<p>211362 Bilagor 2024 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
---	---

Initierare

<p>Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Kim Gejdner (KG) gejdner.kim@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Johnny Gejdner" Signerade 2025-04-12 13:51:25 CEST (+0200)</p>	<p>Mikael Daag (MD) mikael.daag@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL DAAG" Signerade 2025-04-09 21:22:42 CEST (+0200)</p>
<p>Catarina Elofsson (CE) catarina.me65@outlook.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Catarina Maria Elisabeth Elofsson" Signerade 2025-04-08 17:59:07 CEST (+0200)</p>	<p>Christer Sjösten (CS) sjostenchrister@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RUNE HANS-CHRISTER SJÖSTEN" Signerade 2025-04-11 17:38:28 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557543691199

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-04-13 08:08:43 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Telestad i Växjö, org.nr 769625-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Telestad i Växjö 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen BoKlok Telestad i Växjö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543695304

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-08 11:00:13 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)

Färdigställt 2025-04-13 08:09:46 CEST (+0200)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)

Riksbyggen

ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2025-04-13 08:09:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Telestad i Växjö

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Telestad i Växjö i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

