



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 769623-7911 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnen 23		2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 416
Totalt 20 objekt		1 416

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tony Lindström	Ordförande	2020-06-16	
Ann-Christin Gren	Ledamot	2017-04-01	
Sven Nilsson	Ledamot	2019-05-29	2024-05-05
Johanna Wahlström	Ledamot	2024-05-05	
Maj-Britt Irene Petersson	Suppleant	2022-05-10	
Helén Sällberg	Suppleant	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tony Lindström , Ann-Christin Gren & Johanna Wahlström samt suppleanter Irene Pettersson och Helen Sällberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Gren, Tony Lindström och Johanna Wahlström.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit Kristina Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-04. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad. Den är fjärde gången som årsavgiften höjs sedan bostadsrättsföreningen grundades 2012. Totalt har avgiften höjts med 20% sedan 2012.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Målning av vita ribborna på terrasserna och trappuppgångarna.
2022	Installationen av Laddstationer för elbilar (6 stationer/3 stolpar).
2022	Erhållet bidrag från Naturvårdsverket med 90 tkr för installation av laddstolpar.
2023	Byte av ventilationsfilter samt reparation av trasiga ventilationer.
2024	Slipning och oljning av golvtallar på entréer och bottenplan.
2024	Byte av ventilationsfilter samt reparation av trasiga ventilationer.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning av huskroppar inklusive vindskivor och taksprång.
2026	OVK , obligatorisk ventilationskontroll.
2027	Ommålning, utbyte, karmar dörrblad mm av tamburdörrar.
2029	OVK , obligatorisk ventilationskontroll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	255	240	238	264	239
Skuldsättning, kr/kvm	7 213	7 651	7 806	7 962	8 460
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 213	7 651	7 806	7 962	8 460
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	13
Energikostnad, kr/kvm	221	190	189	175	163
Årsavgifter, kr/kvm	777	740	705	705	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	793	756	712	716	675
Nettoomsättning, tkr	1 122	1 066	1 009	1 013	956
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	46	54	-56	73
Soliditet, %	66	65	64	63	62

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	19 140 000	0	0	19 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	997 777	0	431 000	1 428 777
S:a bundet eget kapital, kr	20 137 777	0	431 000	20 568 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-237 169	45 791	-431 000	-622 377
Årets resultat, kr	45 791	-45 791	89 965	89 965
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-191 378	0	-341 035	-532 412
S:a eget kapital, kr	19 946 399	0	89 965	20 036 365

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 431000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-191 378
Årets resultat, kr	89 965
Reservation till underhållsfond, kr	-431 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-532 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-532 413

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	1 122 331	1 065 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 445
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 122 331	1 070 425
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-468 002	-503 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 171	-76 899
Personalkostnader	Not 6	-61 995	-51 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 250	-275 850
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-882 417	-906 840
RÖRELSERESULTAT		239 915	163 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 161	10 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 111	-127 994
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-149 950	-117 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		89 965	45 791
ÅRETS RESULTAT		89 965	45 791

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 829 615	30 097 218
Inventarier och installationer	Not 9	0	3 645
Summa materiella anläggningstillgångar		29 829 615	30 100 863
Summa anläggningstillgångar		29 829 615	30 100 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	352 564	402 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 550	30 429
Summa kortfristiga fordringar		382 114	432 846
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	250 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		250 000	400 000
Kassa och bank	Not 13	150	150
Summa kassa och bank		150	150
Summa omsättningstillgångar		632 264	832 996
SUMMA TILLGÅNGAR		30 461 879	30 933 860

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 140 000

19 140 000

Fond för yttre underhåll

1 428 777

997 777

Summa bundet eget kapital

20 568 777

20 137 777

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-622 378

-237 169

Årets resultat

89 965

45 791

Summa ansamlad förlust

-532 412

-191 378

Summa eget kapital**20 036 365****19 946 399**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 024 472

5 024 472

Summa långfristiga skulder

5 024 472

5 024 472

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 189 472

5 809 472

Leverantörsskulder

52 637

9 947

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

158 933

143 569

Summa kortfristiga skulder

5 401 042

5 962 988

Summa skulder**10 425 514****10 987 460****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****30 461 879****30 933 860**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	239 915	163 585
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	271 250	275 850
	511 165	439 435
Erhållen ränta	19 836	1 194
Erlagd ränta	-162 111	-127 994
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	368 890	312 635
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 425	-5 669
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	58 054	-37 592
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	419 519	269 374
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-2	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-620 000	-220 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-620 000	-220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-200 482	49 374
Likvida medel vid årets början	771 486	722 112
Likvida medel vid årets slut	571 004	771 486
	-200 482	49 374

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 099 824	1 047 456
Hysesintäkt övrigt	4 650	0
Konsumtionsavgift el	3 718	437
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 356	7 884
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 787	8 403
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	1 800
	1 122 331	1 065 980
I Årsavgift ingår el, värme, vatten och Tv		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	4 445
	0	4 445
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 135	-66 469
El	-41 285	-34 457
Uppvärmning	-177 419	-146 521
Vatten	-93 932	-88 683
Renhållning	-27 739	-33 759
TV, bredband, iptelefoni	-7 156	-7 156
Obligatoriska besiktningar	0	-57 425
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-51 339	-21 029
Försäkringar	-29 904	-27 629
Periodiskt underhåll	0	-18 269
Övriga driftskostnader	-1 091	-1 628
	-468 002	-503 026
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-18 269
	0	-18 269
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 431	-13 149
Övriga förvaltningskostnader	-48 177	-46 389
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-3 785	-8 401
Föreningsverksamhet	-2 434	-5 002
Kontorsutrustning och -material	-679	-1 067
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-180	0
Konsulter	-6 885	0
Stämma och styrelse	-2 600	-2 628
	-81 171	-76 899
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-27 000	-28 450
Löner för anställda	-26 500	-15 800
Övriga arvoden	-1 000	-100
Sociala avgifter	-7 495	-6 715
	-61 995	-51 065
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-238 786	-238 786
Markanläggningar	-28 817	-33 417
Installationer och inventarier	-3 647	-3 647
	-271 250	-275 850

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 200 000	28 200 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 000 000	4 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	538 510	538 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 738 510	32 738 510

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 411 112	-2 172 326
Årets avskrivningar byggnader	-238 786	-238 786
Ingående avskrivningar markanläggningar	-230 180	-196 763
Årets avskrivningar markanläggningar	-28 817	-33 417
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 908 895	-2 641 292

Utgående redovisat värde

29 829 615 30 097 218

Redovisade värden byggnader	25 550 102	25 788 888
Redovisade värden mark	4 000 000	4 000 000
Redovisade värden markanläggningar	279 513	308 330

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	17 800 000	2 410 000	20 210 000	20 210 000
		17 800 000	2 410 000	20 210 000	20 210 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 160 000	13 160 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	18 233	18 233
Utgående anskaffningsvärden	18 233	18 233

Ingående avskrivningar	-14 588	-10 941
Årets avskrivningar	-3 647	-3 647
Årets försäljning, utrangering	2	0
Utgående avskrivningar	-18 233	-14 588

Utgående redovisat värde

0 3 645

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	320 854	371 336
Skattekonto	31 710	31 081
	352 564	402 417

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	21 166	19 321
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 814	1 789
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 718	0
Upplupna ränteintäkter	1 644	9 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 208	0
	29 550	30 429

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-10-29	250 000	400 000
			250 000	400 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Handelsbanken		150	150
		150	150

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,24%	2026-09-30	5 024 472	120 000
Stadshypotek AB	3,45%	2025-04-01	5 189 472	100 000
			10 213 944	220 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 904 472

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 089 472

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 189 472

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,36%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 880 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 113 944

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	16 750	18 650
Upplupna sociala avgifter	5 263	5 860
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 303	22 811
Upplupen revision	14 935	13 004
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 682	83 244
	158 933	143 569

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tony Lindström

Johanna Wahlström

Ann-Christin Gren

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

Afrodita Cristea
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Linné i Älmhult, org.nr. 769623-7911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Linné i Älmhult för räkenskapsåret 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Linné i Älmhult för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 09:32:16



JOHANNA WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 12:05:32



ANN-CHRISTIN GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:30:06



AFRODITA CRISTEA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:37:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Linné Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:36:28



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.