



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö med säte i Växjö org.nr. 769623-5139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Ismaïl Shero	Ordförande	2023-06-29
Chero Shero	Ledamot	2022-12-01
Daniel Nilsson	Ledamot	2023-07-11
Johannes Lindström	Ledamot	2023-07-11
Carl Johan Tamm	Suppleant	2023-07-11
Hanna Harrysson	Suppleant	2022-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Ismaïl Shero, Daniel Nilsson, Johannes Lindström, Chero Shero samt suppleanter Carl-Johan Tamm och Hanna Harrysson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Chero Shero, Daniel Nilsson, Johannes Lindström och Jan-Ismail Shero.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Benjamin Greén (sammankallande) och Rikard Friberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Åtgärd
2024	Omålning av fasader, dörrar och fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	227	217	287	311	253
Skuldsättning, kr/kvm	10 191	10 331	10 464	10 578	10 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 191	10 331	10 464	10 578	10 721
Räntekänslighet, %	16	17	18	17	18
Energikostnad, kr/kvm	41	36	33	38	45
Årsavgifter, kr/kvm	620	616	528	528	517
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	622	617	573	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 210	1 200	1 115	1 070	1 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	-919	66	202	250	136
Soliditet, %	56	57	56	56	55

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El och värme ingår inte i årsavgiften.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat samt kassaflöde från den löpande verksamheten beror främst på planerat underhåll avseende fasadmålning på ca 1 mkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m².

Styrelsen anser dock att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	25 110 000	0	0	25 110 000
Underhållsfond, kr	619 835	0	-619 835	0
S:a bundet eget kapital, kr	25 729 835	0	-619 835	25 110 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	955 508	65 962	619 835	1 641 304
Årets resultat, kr	65 962	-65 962	-918 904	-918 904
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 021 470	0	-299 069	722 400
S:a eget kapital, kr	26 751 305	0	-918 904	25 832 400

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 147 000 kr samt ianspråktagande skett med 766 835 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 021 469
Årets resultat, kr	-918 904
Reservation till underhållsfond, kr	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	766 835
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	722 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	722 400

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	1 209 551	1 199 648
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 209 551	1 199 648
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 169 965	-170 150
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 846	-87 335
Personalkostnader	Not 5	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-355 389	-355 389
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 629 484	-639 158
RÖRELSERESULTAT		-419 933	560 491
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		67 155	46 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 126	-540 890
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-498 971	-494 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-918 904	65 962
ÅRETS RESULTAT		-918 904	65 962

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 415 087	43 770 476
Summa materiella anläggningstillgångar		43 415 087	43 770 476
Summa anläggningstillgångar		43 415 087	43 770 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 286	0
Övriga fordringar	Not 8	781 010	605 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 216	29 230
Summa kortfristiga fordringar		797 512	635 003
Kassa och bank	Not 10	1 746 553	2 691 000
Summa kassa och bank		1 746 553	2 691 000
Summa omsättningstillgångar		2 544 065	3 326 002
SUMMA TILLGÅNGAR		45 959 152	47 096 478



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 110 000	25 110 000
Fond för yttre underhåll	0	619 835
Summa bundet eget kapital	25 110 000	25 729 835
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 641 304	955 508
Årets resultat	-918 904	65 962
Summa fritt eget kapital	722 400	1 021 469
Summa eget kapital	25 832 400	26 751 304
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 9 527 061	14 914 270
Summa långfristiga skulder	9 527 061	14 914 270
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 284 968	5 168 755
Leverantörsskulder	79 889	20 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 234 834	241 349
Summa kortfristiga skulder	10 599 691	5 430 904
Summa skulder	20 126 752	20 345 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 959 152	47 096 478

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-419 933	560 491
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	355 389 -64 544	355 389 915 880
Erhållen ränta	67 155	46 361
Erlagd ränta	-577 904	-491 524
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-575 293	470 717
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 722	-91 227
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 352	101 357
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-498 219	480 847
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-270 996	-258 533
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-270 996	-258 533
ÅRETS KASSAFLÖDE	-769 215	222 314
Likvida medel vid årets början	3 296 671	3 074 358
Likvida medel vid årets slut	2 527 456 -769 215	3 296 671 222 314

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 133 568	1 130 029
Årsavgift vatten	72 451	64 368
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 533	5 251
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	1 209 551	1 199 648

I Årsavgift ingår vatten som debiteras efter förbrukning

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-14 110	-7 672
Vatten	-79 506	-69 863
Serviceavtal	-33 251	-45 558
Förvaltningskostnader	-996	-6 064
Försäkringar	-35 838	-35 076
Periodiskt underhåll	-1 004 469	0
Övriga driftskostnader	-1 796	-5 917
	-1 169 965	-170 150

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	-1 004 469	0
	-1 004 469	0

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 750	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-48 844	-66 375
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	-7 351
Föreningsverksamhet	-870	0
Konsulter	-7 950	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 609
	-77 846	-87 335

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-20 000	-20 000
Sociala avgifter	-6 284	-6 284
	-26 284	-26 284

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-320 264	-320 264
Markanläggningar	-35 125	-35 125
	-355 389	-355 389

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 033 000	40 033 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 167 000	6 167 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	702 500	702 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 902 500	46 902 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 042 528	-2 722 264
Årets avskrivningar byggnader	-320 264	-320 264
Ingående avskrivningar markanläggningar	-89 496	-54 371
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 125	-35 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 487 413	-3 132 024

Utgående redovisat värde

43 415 087 43 770 476

Redovisade värden byggnader	36 670 208	36 990 472
Redovisade värden mark	6 167 000	6 167 000
Redovisade värden markanläggningar	577 879	613 004

Fastighetsbeteckning: Upptäckaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2014	20 952 000	10 476 000	31 428 000	27 450 000
		20 952 000	10 476 000	31 428 000	27 450 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	21 140 000	21 140 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	21 140 000	21 140 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	780 903	605 672
Skattekonto	107	101
	781 010	605 773

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 216	29 230
	13 216	29 230

Not 10 KASSA OCH BANK

SBAB	1 746 553	2 691 000
	1 746 553	2 691 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,85%	2025-01-22	4 897 759	49 852
Stadshypotek AB	1,34%	2025-01-30	5 176 637	10 572
Stadshypotek AB	1,10%	2026-03-01	4 560 996	200 000
Stadshypotek AB	4,18%	2027-09-30	5 176 637	10 572
			19 812 029	270 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 474 566
Nästa års amortering av långfristig skuld				210 572
Lån som ska konverteras inom ett år				10 074 396
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 284 968
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 083 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 457 049
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	93 031	104 809
Upplupen revision	15 000	11 000
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	28 237	30 672
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 566	94 868
	234 834	241 349

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Chero Shero

Daniel Nilsson

Jan-Ismail Shero

Johannes Lindström

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av stämman
Carl Fagergren

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Apotekaren Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Apotekaren Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN-ISMAIL SHERO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:15:54



JOHANNES LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 21:08:17



CHERO SHERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:57:17



DANIEL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:00:30



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:57:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:56:55



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.