



ÅRSREDOVISNING 2021

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

SOLIDITET

Soliditet - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769626-6704 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Fårsmäcken 5		2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Leif Bolander & Co AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1224
Totalt 18 objekt		1224

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henric Arvidsson	Ordförande	2020-08-03	
Ann-Helen Arvidsson	Ledamot	2020-08-03	
Linda Modin	Ledamot	2020-08-03	
Berit Lundqvist	Suppleant	2020-08-03	
Wictor Svensson	Suppleant	2021-09-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henric Arvidsson, Ann-Helen Arvidsson, Linda Modin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Ann-Helen Arvidsson, Lars Henric Arvidsson, Linda Maria Modin.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Franz Lindström från Ernst & Young AB, vald av föreningen

Valberedning har varit: Pierre Meissner (ordförande) och Anette Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-10-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Trädfällning

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

Årtal	Ändamål
2022	Grönområde med grillplats
2024	Fasad målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	213	270	196	51	223
Skuldsättning, kr/kvm	10 217	10 308	10 399	10 464	10 529
Räntekänslighet, %	15	15	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	145	134	131	134	130
Driftskostnad, kr/kvm	346	381	344	482	307
Årsavgifter, kr/kvm	689	675	662	649	630
Totala intäkter, kr/kvm	783	765	750	737	722
Nettoomsättning, tkr	958	936	918	902	884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-12	-28	-206	-27
Soliditet, %	58	58	58	58	58

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	18 000 000	0	0	18 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	186 065	0	200 000	386 065
S:a bundet eget kapital, kr	18 186 065	0	200 000	18 386 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-435 372	-12 148	-200 000	-647 520
Årets resultat, kr	-12 148	12 148	-7 539	-7 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-447 520	0	-207 539	-655 059
S:a eget kapital, kr	17 738 545	0	-7 539	17 731 006

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 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	-447 520
Årets resultat, kr	-7 539
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-655 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-655 059

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	958 216	936 469
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		958 216	936 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-423 489	-410 527
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 306	-55 360
Personalkostnader	Not 5	-48 100	-31 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-268 400	-268 400
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-806 295	-765 705
RÖRELSERESULTAT		151 921	170 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 303	1 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 764	-184 540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-159 461	-182 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 539	-12 148
ÅRETS RESULTAT		-7 539	-12 148

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 121 200	29 389 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 121 200	29 389 600
Summa anläggningstillgångar		29 121 200	29 389 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	652 829	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	35 294	23 652
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		688 123	23 652
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	600 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		600 000	0
Kassa och bank	Not 11	0	1 006 215
<i>Summa kassa och bank</i>		0	1 006 215
Summa omsättningstillgångar		1 288 123	1 029 866
SUMMA TILLGÅNGAR		30 409 323	30 419 466

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 000 000	18 000 000
Fond för yttre underhåll	386 065	186 065
Summa bundet eget kapital	18 386 065	18 186 065
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-647 520	-435 372
Årets resultat	-7 539	-12 148
Summa ansamlad förlust	-655 059	-447 520
Summa eget kapital	17 731 006	17 738 545
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 202 132	8 427 080
Summa långfristiga skulder	8 202 132	8 427 080
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 303 720	4 190 120
Leverantörsskulder	50 572	29 022
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 0	1 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 121 893	32 935
Summa kortfristiga skulder	4 476 185	4 253 841
Summa skulder	12 678 317	12 680 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 409 323	30 419 466

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).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

0 tkr
0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	842 904	826 354
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 800	43 200
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	64 800	64 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 712	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	2 115
	958 216	936 469
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 729	-40 242
El	-21 464	-19 629
Uppvärmning	-101 050	-93 493
Vatten	-54 842	-50 543
Renhållning	-25 212	-24 196
TV, bredband, iptelefoni	-53 484	-49 729
Serviceavtal	-15 536	0
Förvaltningskostnader	-72 581	-26 651
Försäkringar	-21 626	-20 672
Periodiskt underhåll	0	-74 785
Övriga driftskostnader	-4 965	-10 586
	-423 489	-410 527
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-74 785
	0	-74 785
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-17 875
Övriga förvaltningskostnader	-35 053	-34 251
Kostnader överlåtelse och panter	-6 188	0
Föreningsverksamhet	-1 911	-3 234
Konsulter	-3 376	0
Förbrukningsinventarier	-3 528	0
	-66 306	-55 360
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-24 000	-18 000
Löner för anställda	-12 600	-8 400
Sociala avgifter	-11 500	-5 018
	-48 100	-31 418
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-268 400	-268 400
	-268 400	-268 400

2021-12-31

2020-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 840 000

26 840 000

Ingående anskaffningsvärde mark

4 160 000

4 160 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 000 000****31 000 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 610 400

-1 342 000

Årets avskrivningar byggnader

-268 400

-268 400

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 878 800****-1 610 400****Utgående redovisat värde****29 121 200****29 389 600**

Redovisade värden byggnader

24 961 200

25 229 600

Redovisade värden mark

4 160 000

4 160 000

Fastighetsbeteckning: Fårsmäcken 5**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2014

13 400 000

2 483 000

15 883 000

15 883 000

13 400 000**2 483 000****15 883 000****15 883 000****Ställda säkerheter****2021-12-31****2020-12-31**

Fastighetsinteckning

13 050 000

13 050 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**13 050 000****13 050 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

652 829

0

652 829**0****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

3 558

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 736

23 652

35 294**23 652****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 12 mån

600 000

0

600 000**0****Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

0

1 006 215

0**1 006 215**

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,90%	2024-03-01	4 078 772	43 392
Stadshypotek AB	1,36%	2024-12-01	4 209 708	42 956
Stadshypotek AB	1,60%	2022-12-01	4 217 372	25 000
			12 505 852	111 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 202 132
Nästa års amortering av långfristig skuld				86 348
Lån som ska konverteras inom ett år				4 217 372
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 303 720
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				445 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 949 112
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 764
	0	1 764

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	0	1 847
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 155	0
Upplupna räntekostnader	3 059	3 653
Upplupen revision	16 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 341	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 338	12 435
	121 893	32 935

Kalmar

Digitalt signerad

Henric Arvidsson

Ann-Helen Arvidsson

Linda Modin

Min revisionsberättelse har digitalt signerats

Franz Lindström

Ernst&Young AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf BoKlok Majavallen i Kalmar, org.nr 769626-6704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Majavallen i Kalmar för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf BoKlok Majavallen i Kalmars finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf BoKlok Majavallen i Kalmar 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 de 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Majavallen i Kalmar för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf BoKlok Majavallen i Kalmar 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av min digitala signatur

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HENRIC ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 21:42:14



LINDA MARIA MODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 19:24:35



INGRID ANN-HELEN ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 17:08:00



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-05 kl. 08:30:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-05 kl. 08:28:09

