



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769626-6704 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Fårsmäcken 5		2014

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

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. 2023-12-01.

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.
Lars Henric Arvidsson	Ordförande	2020-08-03	2022-09-25
Linda Maria Modin	Ordförande	2022-09-25	
Linda Maria Modin	Ledamot	2020-08-03	
Ingrid Ann-Helen Arvidsson	Ledamot	2020-08-03	2022-08-13
Wictor Svensson	Ledamot	2022-09-25	
Wictor Svensson	Suppleant	2021-09-08	2022-09-25
Axel Olsen	Ledamot	2022-08-13	
Berit Gunhild Mariana Lundqvist	Suppleant	2020-08-03	

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Franz Lindström personvald revisor, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Axel Olsen, Robin Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 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 2022-09-22.

Trädgårdsdag 2022-06-12 med fika

Trädgårdsdag 2022-10-22 med pizza

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Trädfällning
2022	Tvätt av fasad

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

Årtal	Ändamål
2023	Oljning av trätrall och balkongplattor
2025	OVK
2023	Laddstolpar
2023	Rensa grönområde
2026	Oljning av trätrall och balkongplattor
2027	Ommålning fasad och dörrar inkl. ev. förbättringsarbeten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	256	213	270	196	51
Skuldsättning, kr/kvm	10 126	10 217	10 308	10 399	10 464
Räntekänslighet, %	14	15	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	141	145	134	131	134
Driftskostnad, kr/kvm	287	346	381	344	482
Årsavgifter, kr/kvm	702	689	675	662	649
Totala intäkter, kr/kvm	795	783	765	750	737
Nettoomsättning, tkr	973	958	936	918	902
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	-8	-12	-28	-206
Soliditet, %	59	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	386 065	0	232 000	618 065
S:a bundet eget kapital, kr	18 386 065	0	232 000	18 618 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-647 520	-7 539	-232 000	-887 059
Årets resultat, kr	-7 539	7 539	44 686	44 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-655 059	0	-187 314	-842 373
S:a eget kapital, kr	17 731 006	0	44 686	17 775 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 000 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	-655 059
Årets resultat, kr	44 686
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-842 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-842 373

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	972 976	958 216
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		972 976	958 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-350 884	-423 489
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 734	-66 306
Personalkostnader	Not 5	-75 961	-48 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-268 400	-268 400
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-759 978	-806 295
RÖRELSERESULTAT		212 998	151 921
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		700	4 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 012	-163 764
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-168 312	-159 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 686	-7 539
ÅRETS RESULTAT		44 686	-7 539

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 852 800	29 121 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 852 800	29 121 200
 Summa anläggningstillgångar		28 852 800	29 121 200
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 444 301	652 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 158	35 294
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 477 458	688 123
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	600 000
 Summa omsättningstillgångar		1 477 458	1 288 123
 SUMMA TILLGÅNGAR		30 330 258	30 409 323

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 000 000	18 000 000
Fond för yttre underhåll	618 065	386 065
Summa bundet eget kapital	18 618 065	18 386 065
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-887 059	-647 520
Årets resultat	44 686	-7 539
Summa ansamlad förlust	-842 373	-655 059
Summa eget kapital	17 775 692	17 731 006
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 115 784	8 202 132
Summa långfristiga skulder	8 115 784	8 202 132
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 278 720	4 303 720
Leverantörsskulder	12 064	50 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 5 803	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 142 195	121 893
Summa kortfristiga skulder	4 438 782	4 476 185
Summa skulder	12 554 566	12 678 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 330 258	30 409 323

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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	859 752	842 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 600	44 800
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	64 800	64 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 824	5 712
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	972 976	958 216
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 730	-52 729
El	-22 092	-21 464
Uppvärmning	-95 629	-101 050
Vatten	-54 435	-54 842
Renhållning	-24 894	-25 212
TV, bredband, iptelefoni	-52 201	-53 484
Serviceavtal	-27 034	-15 536
Förvaltningskostnader	-39 447	-72 581
Försäkringar	-22 618	-21 626
Övriga driftskostnader	-5 804	-4 965
	-350 884	-423 489
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 925	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-35 926	-35 053
Kostnader överlåtelse och panter	-6 020	-6 188
Föreningsverksamhet	-2 182	-1 911
Kontorsutrustning och -material	-244	0
Konsulter	0	-3 376
Förbrukningsinventarier	-3 437	-3 528
	-64 734	-66 306
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-48 350	-24 000
Löner för anställda	0	-12 600
Övriga arvoden	-9 450	0
Sociala avgifter	-18 161	-11 500
	-75 961	-48 100
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-268 400	-268 400
	-268 400	-268 400

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 878 800	-1 610 400
Årets avskrivningar byggnader	-268 400	-268 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 147 200	-1 878 800

Utgående redovisat värde

28 852 800 29 121 200

Redovisade värden byggnader

24 692 800 24 961 200

Redovisade värden mark

4 160 000 4 160 000

Fastighetsbeteckning: Fårsmäcken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	15 600 000	2 172 000	17 772 000	15 883 000
		15 600 000	2 172 000	17 772 000	15 883 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	13 050 000	13 050 000
Summa ställda säkerheter	13 050 000	13 050 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 444 301	652 829
	1 444 301	652 829

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	0	3 558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 158	31 736
	33 158	35 294

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 12 mån	0	600 000
	0	600 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,90%	2024-03-01	4 035 380	43 392
Stadshypotek AB	3,99%	2023-12-01	4 192 372	25 000
Stadshypotek AB	1,36%	2024-12-01	4 166 752	42 956
			12 394 504	111 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 115 784
Nästa års amortering av långfristig skuld				86 348
Lån som ska konverteras inom ett år				4 192 372
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 278 720
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				445 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 837 764
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 834	0
Arbetsgivaravgifter	2 969	0
	5 803	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 778	14 155
Upplupna räntekostnader	16 502	3 059
Upplupen revision	16 800	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 663	79 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 548	9 338
	142 195	121 893

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Axel Olsen

Linda Maria Modin

Wictor Svensson

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

.....
 Franz Lindström
 Personvald revisor
 Vald av föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 år 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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 mitt 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 oss 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 oss 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf BoKlok Majavallen i Kalmar för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor 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 mitt uttalande.

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 trygghetssätt.

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA MARIA MODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 07:05:54



AXEL OLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:05:17



WICTOR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:35:19



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:48:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-15 kl. 11:47:34



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.