

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK LJUSSTADEN I KALMAR
769619-8238

2022

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BO KLOK LJUSSTADEN I KALMAR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. Föreningens adress är Lech Walesas gata 45-53.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Grillkolet 1 i Kalmar kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa via Bohlander & Co. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheten byggdes år 2011, värdeåret är 2012. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 702 m², varav 1 702 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 24 bostadsrätter.

Till varje lägenhet hör ett stort förråd i markplan. Föreningen har även fina grönytor och en pergola med grillplats för föreningens medlemmar att nyttja.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Jörgen Nilsson	Ordförande
Kirsten Arvidsson	Sekreterare
Bo Molinder	Ordinarie ledamot
Sandra Johansson	Suppleant
Mattias Wernersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Franz Lindström, EY	Ordinarie revisor
Hanna Persson	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Mattias Johansson	Sammanställande
Tor Knutsen	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19 antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 14.

Förvaltning

Båden den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvätt av vindskivor på bostadshus, förråd & miljöhus	2022	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader	2025	

Ekonomi

Ett lån är omsatt 2022-02-25.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. En höjning har beslutats och höjs då med 5% from 2023-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelser under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 252	1 253	1 235	1 228	1 207
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	-101	-1	-34	-16
Soliditet (%)	64,4	63,79	63,29	62,7	62,1
Likviditet (%)	23,1	22,36	23,28	210,3	234,1
Balansomslutning (tkr)	36 526	36 777	37 228	37 553	38 003
Eget kapital (tkr)	23 522	23 462	23 563	23 564	23 597
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	677,77	677,77	664,5	664,5	651,4
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	7 375	7 556	7 798	7 985	8 229
Total låneskuld (tkr)	12 533	12 861	13 273	13 590	14 005
Underhållsfond (tkr)	109	58	109	185	322

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 702 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 990 000	0	58 325	-485 334	-101 108
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-101 108	101 108
Reservering underhållsfond			51 150	-51 150	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					60 023
Belopp vid årets utgång	23 990 000	0	109 475	-637 592	60 023

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-637 592
Årets resultat	60 023
Summa till stämmans förfogande	-577 569
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 150
Balanseras i ny räkning	-628 719

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 252 546	1 253 393
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 252 546	1 253 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3, 4	-641 081	-781 790
Personalkostnader	5	-34 838	-34 669
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-348 228	-348 228
Summa rörelsekostnader		1 024 147	-1 164 687
RÖRELSERESULTAT		228 399	88 706
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-168 376	-189 814
Summa finansiella poster		-168 376	-189 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 023	-101 108
ÅRETS RESULTAT		60 023	-101 108

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 635 667	35 983 895
Summa materiella anläggningstillgångar		35 635 667	35 983 895
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 635 667	35 983 895
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		222 967	221 268
Övriga fordringar	8	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 101	31 694
Summa kortfristiga fordringar		238 072	252 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 620	539 751
Summa kassa och bank		652 620	539 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		890 693	792 717
SUMMA TILLGÅNGAR		36 526 360	36 776 612

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 990 000	23 990 000
Underhållsfond		109 475	58 325
Summa bundet eget kapital		24 099 475	24 048 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-637 592	-485 334
Årets resultat		60 023	-101 108
Summa fritt eget kapital		-577 569	-586 442
SUMMA EGET KAPITAL		23 521 906	23 461 883
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	9 148 838	9 769 383
Summa långfristiga skulder		9 148 838	9 769 383
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	3 404 388	3 090 763
Leverantörsskulder		32 070	57 514
Övriga kortfristiga skulder		24 567	19 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	394 591	377 648
Summa kortfristiga skulder		3 855 616	3 545 346
SUMMA SKULDER		13 004 454	13 314 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 526 360	36 776 612

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 153 571	1 153 571
Hysesintäkter p-plats	57 600	57 600
IT/bredband	38 304	37 847
Övriga intäkter	3 071	4 374
Summa nettoomsättning	1 252 546	1 253 393

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Reparationer	80 107	123 066
Planerade underhåll	0	104 602
Fastighetsförsäkring	31 963	31 087
Fastighetskostnader	100 651	126 278
Taxebundna kostnader	259 932	259 515
Summa driftkostnader	472 653	644 548

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förvaltningsavtal	133 528	96 878
Revisionsarvode	15 625	29 000
Föreningsverksamhet	1 168	2 244
Övriga kostnader	18 107	9 120
Summa övriga externa kostnader	168 428	137 242

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	24 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	10 838	10 669
Summa personalkostnader	34 838	34 669

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar byggnad	339 300	339 300
Avskrivningar markanläggning	8 928	8 928
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	348 228	348 228

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	33 930 000	33 930 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 930 000	33 930 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 873 245	-2 533 945
Årets avskrivningar	-339 300	-339 300
Utgående avskrivningar	-3 212 545	-2 873 245
Bokfört värde byggnader	30 717 455	31 056 755
Ingående anskaffningsvärde	178 564	178 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 564	178 564
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 424	-62 496
Årets avskrivningar	-8 928	-8 928
Utgående avskrivningar	-80 352	-71 424
Bokfört värde markanläggningar	98 212	107 140
Bokfört värde mark	4 820 000	4 820 000
Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	35 635 667	35 983 895
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	25 000 000	
Mark - bostäder	4 651 000	
Taxeringsvärde totalt	29 651 000	

NOT 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Skattekonto	4	4
Summa övriga fordringar	4	4

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	5 361	5 156
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	9 740	26 538
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 101	31 694

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Stadshypotek	0,83%	2023-12-30	3 397 020	3 397 020*
Swedbank	1,46%	2024-06-19	3 331 600	0
Swedbank	2,05%	2032-02-25	2 783 843	7 368
Stadshypotek	1,08%	2025-12-30	3 040 763	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 533 226	3 404 388

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	14 926 400	14 926 400

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	16 034	16 205
Förutbetalda intäkter	326 772	312 369
Övriga upplupna kostnader	51 512	49 074
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394 318	377 648

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jörgen Nilsson

Kirsten Arvidsson

Bo Molinder

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young

Deltagare

PROPTech SWEDEN Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

JÖRGEN NILSSON 19680626-8998 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JÖRGEN NILSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196806268998

Jörgen Nilsson
jorgenkurs@hotmail.com
19680626-8998

2023-05-29 06:57:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KIRSTEN ARVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIRSTEN ARVIDSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194601044326

Kirsten Arvidsson
kirsten.arvidsson@telia.com

2023-05-29 10:12:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BO MOLINDER 19480915-9074 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BO MOLINDER
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194809159074

Bo Molinder
bosse.molinder@gmail.com
19480915-9074

2023-05-29 13:33:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FRANZ LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Franz Robert Nicholas
Lindström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197710183570

Franz Lindström
franz.lindstrom@se.ey.com

2023-05-31 19:09:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Ljusstaden i Kalmar, org.nr 769619-8238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ljusstaden 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och andra författningar

Uttalande

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Franz Robert Nicholas Lindström

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19771018xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-31 19:09:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PM efter avslutad revision

BRF BoKlok Ljusstaden i Kalmar

Räkenskapsår	2022-01-01 - 2022-12-31
Till	Styrelsen
Från	Ernst & Young AB, 0480 – 44 41 00

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Föreningen har under året budgeterat med en årlig avsättning till underhållsfonden med 30 kr/kvm eller totalt 51 150 kr. Detta ligger under den nivå som är framräknat i den underhållsplan som finns och det underhållsbehov som beräknas uppstå i framtiden. Vi rekommenderar styrelsen att anpassa avsättningar till det beräknade behovet framgent.

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är av väsentlig betydelse.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Kalmar den 31 maj 2023

Med vänlig hälsning

Franz Lindström
Auktoriserad revisor