



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-01.

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.
Linda Maria Modin	Ordförande	2022-09-25
Wictor Svensson	Ledamot	2022-09-25
Axel Olsen	Ledamot	2022-08-13
Anna Katarina Karlsson	Suppleant	2023-06-19
Åsa Berglund	Suppleant	2023-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Modin, Axel Olsen, Wictor Svensson och Berit Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Maria Modin, Wictor Svensson och Axel Olsen.

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

Valberedning har varit: Ann-Helen Arvidsson och Berit Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-22.

År 2023 har varit ett speciellt år med ett osäkert ekonomiskt läge i samhället. Vi har därför varit lite mer sparsamma under året men har genomfört nödvändigt underhåll enligt underhållsplan som under året bestått av att olja in trappor, loftgångar och balkonger samt att beskära och ta ner stora träd inom fastigheten.

Under våren och hösten har vi haft trädgårdsdagar där medlemmarna har samlats för att hjälpas åt med fastigheten och för att delges medlemsinformation.

Upplysning Vid Förlust:

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 20% fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Staket mot Kalmarvägen
2018	Asfaltering av grusbelagda ytor
2019	Staket mot Lassevägen
2019	5-årsbesiktning
2019	Radonmätning
2021	Nedtagning av träd vid grönområde bakom sophuset

Föreningen har sedan upprättandet av fastigheten jobbat med ett kontinuerligt underhållsarbete i enlighet med den uppsatta underhållsplanen och andra uppkomna behov.

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

Årtal	Ändamål
2025	Oljning av trätrall och balkongplattor
2025	OVK
2027	Oljning av trätrall och balkongplattor
2028	OVK
2029	Oljning av trätrall och balkongplattor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	256	213	270	196
Skuldsättning, kr/kvm	10 035	10 126	10 217	10 308	10 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 035	10 126	10 217	10 308	10 399
Räntekänslighet, %	12	14	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	151	141	145	134	131
Årsavgifter, kr/kvm	808	702	689	675	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	912	795	783	765	750
Nettoomsättning, tkr	1 117	973	958	936	918
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	45	-8	-12	-28
Soliditet, %	59	59	58	58	58

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	618 065	0	184 264	802 329
S:a bundet eget kapital, kr	18 618 065	0	184 264	18 802 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-887 059	44 686	-184 264	-1 026 637
Årets resultat, kr	44 686	-44 686	-18 663	-18 663
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-842 373	0	-202 927	-1 045 300
S:a eget kapital, kr	17 775 692	0	-18 663	17 757 029

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 736 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	-842 373
Årets resultat, kr	-18 663
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 045 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 045 300

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 116 611	972 976
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 116 611	972 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-471 303	-350 884
Övriga externa kostnader	Not 4	-69 888	-64 734
Personalkostnader	Not 5	-62 392	-75 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-268 400	-268 400
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-871 983	-759 978
RÖRELSERESULTAT		244 627	212 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 290	-169 012
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-263 290	-168 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 663	44 686
ÅRETS RESULTAT		-18 663	44 686

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 584 400	28 852 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 584 400	28 852 800
Summa anläggningstillgångar		28 584 400	28 852 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 624 824	1 444 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	35 554	33 158
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 660 377	1 477 458
Summa omsättningstillgångar		1 660 377	1 477 458
SUMMA TILLGÅNGAR		30 244 777	30 330 258

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 000 000	18 000 000
Fond för yttre underhåll	802 329	618 065
Summa bundet eget kapital	18 802 329	18 618 065
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 026 637	-887 059
Årets resultat	-18 663	44 686
Summa ansamlad förlust	-1 045 300	-842 373
Summa eget kapital	17 757 029	17 775 692
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 0	8 115 784
Summa långfristiga skulder	0	8 115 784
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 283 156	4 278 720
Leverantörsskulder	34 570	12 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 11 0	5 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 170 022	142 195
Summa kortfristiga skulder	12 487 748	4 438 782
Summa skulder	12 487 748	12 554 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 244 777	30 330 258

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	244 627	212 998
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	268 400	268 400
	<u>513 027</u>	<u>481 398</u>
Erhållen ränta	0	700
Erlagd ränta	-263 290	-169 012
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>249 737</u>	<u>313 086</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 396	2 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	44 530	-12 403
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>291 871</u>	<u>302 819</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-111 348	-111 348
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-111 348</u>	<u>-111 348</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	180 523	191 471
Likvida medel vid årets början	1 444 301	1 252 829
Likvida medel vid årets slut	<u>1 624 823</u>	<u>1 444 300</u>
	180 523	191 471

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: 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.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	988 776	859 752
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 400	43 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	75 600	64 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 835	4 824
	1 116 611	972 976
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 551	-6 730
El	-23 581	-22 092
Uppvärmning	-96 026	-95 629
Vatten	-64 861	-54 435
Renhållning	-28 599	-24 894
TV, bredband, iptelefoni	-55 387	-52 201
Serviceavtal	-28 084	-27 034
Förvaltningskostnader	-70 201	-39 447
Försäkringar	-23 922	-22 618
Periodiskt underhåll	-58 736	0
Övriga driftskostnader	-355	-5 804
	-471 303	-350 884
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-12 166	0
Underhåll övrigt	-46 570	0
	-58 736	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 025	-16 925
Övriga förvaltningskostnader	-38 352	-35 926
Kostnader överlåtelse och panter	-7 667	-6 020
Föreningsverksamhet	-1 815	-2 182
Kontorsutrustning och -material	-1 030	-244
Förbrukningsinventarier	0	-3 437
	-69 888	-64 734
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-35 963	-48 350
Övriga arvoden	-11 638	-9 450
Sociala avgifter	-14 792	-18 161
	-62 392	-75 961
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-268 400	-268 400
	-268 400	-268 400

2023-12-31

2022-12-31

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

-2 147 200

-1 878 800

Årets avskrivningar byggnader

-268 400

-268 400

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 415 600****-2 147 200****Utgående redovisat värde****28 584 400****28 852 800**

Redovisade värden byggnader

24 424 400

24 692 800

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

17 772 000

15 600 000**2 172 000****17 772 000****17 772 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

13 050 000

13 050 000

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

Avräkning HSB

1 624 824

1 444 301

1 624 824**1 444 301****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 554

33 158

35 554**33 158**

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,90%	2024-03-01	3 991 988	43 392
Stadshypotek AB	4,82%	2024-12-02	4 167 372	25 000
Stadshypotek AB	1,36%	2024-12-01	4 123 796	42 956
			12 283 156	111 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år			12 283 156	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				12 283 156
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				445 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 726 416
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

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

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	5 775	0
Upplupna sociala avgifter	1 650	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 375	23 778
Upplupna räntekostnader	19 616	16 502
Upplupen revision	19 200	16 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 293	88 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113	-3 548
	170 022	142 195

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
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar, org.nr 769626-6704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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 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.

Kalmar

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-17 kl. 08:40:28



AXEL OLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 10:58:30



WICTOR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 09:50:20



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 17:33:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-02-19 kl. 17:32:16



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.