

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bojen i Kalmar bildades 26:e oktober 2020. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och i föreningens hus finns 32 lägenheter. Föreningen äger fastigheten Tampen 1 och fastigheten Tampen 1 har en del i gemensamhetsanläggningen Kalmar Tampen GA:1 som förvaltas av Tampens samfällighetsförening. Föreningen innehar ej aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Kalmar kommun, Kalmar län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnation av föreningens hus pågått och i november blev byggnationen färdigställd och huset fick tas i bruk. Föreningen har under oktober och november upplåtit samtliga bostadsrätter i föreningens hus. Tillträde av lägenheterna skedde under november och december.

Medlemsinformation

Medlemsantalet är 51 stycken.

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

Flerårsöversikt

	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	218 742	100 000	0
Resultat efter finansiella poster	134 124	0	0
Soliditet (%)	80,75	0,00	0,00
Årsavgift/kvm	647,70	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44,3	0,00	0,00
Skuldsättning/kvm	12 000	0	0
Sparande/kvm	63,8	0	0
Räntekänslighet (%)	18,53	0,00	0,00
Energikostnad/kvm	141	0	0

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Nyckeltalet är beräknat på totala årsavgifter för ett helår.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Faktiska årsavgifter för året dividerat med totala rörelseintäkter för året.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet baserar sig på årsavgifter för ett helår.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el, värme och vatten dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Då föreningens hus inte varit i drift under hela året är en uppskattning gjord av energikostnaden per helår.

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Ökning av insatskapital	182 798 500		
Årets resultat			134 124
Belopp vid årets utgång	182 798 500	0	134 124

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	134 124
	134 124

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	100 000
Balanseras i ny räkning	34 124
	134 124

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	218 742	100 000
Övriga rörelseintäkter	3	274 844	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		493 586	100 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-276 577	-100 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 239	0
Summa rörelsekostnader		-370 816	-100 000
Rörelseresultat		122 770	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182 968	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 614	0
Summa finansiella poster		11 354	0
Resultat efter finansiella poster		134 124	0
Resultat före skatt		134 124	0
Årets resultat		134 124	0

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31**2022-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

223 316 261

7 613 325

Summa materiella anläggningstillgångar

223 316 261

7 613 325

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

0

45 985 204

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

45 985 204

Summa anläggningstillgångar

223 316 261

53 598 529

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 657

0

Summa kortfristiga fordringar

35 657

0

Kassa och bank

Kassa och bank

3 187 052

3 400 000

Summa kassa och bank

3 187 052

3 400 000

Summa omsättningstillgångar

3 222 709

3 400 000

SUMMA TILLGÅNGAR**226 538 970****56 998 529**

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

182 798 500

0

Summa bundet eget kapital

182 798 500

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

134 124

0

Summa fritt eget kapital

134 124

0

Summa eget kapital

182 932 624

0

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

40 607 936

0

Summa långfristiga skulder

40 607 936

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

204 064

0

Förskott från kunder

0

3 400 000

Leverantörsskulder

9 697

0

Skatteskulder

196 400

0

Övriga skulder

0

53 598 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 588 249

0

Summa kortfristiga skulder

2 998 410

56 998 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

226 538 970

56 998 529

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		122 770	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		94 239	0
Erhållen ränta mm		182 968	0
Erlagd ränta		-171 614	0
Betald inkomstskatt		196 400	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		424 763	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-35 657	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 390 303	300 000
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-51 010 280	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-54 011 477	300 000
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-215 797 175	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	45 985 204	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169 811 971	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		182 798 500	0
Upptagna långfristiga lån		40 607 936	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		204 064	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		223 610 500	0
Förändring av likvida medel		-212 948	300 000
Likvida medel vid årets början		3 400 000	3 100 000
Likvida medel vid årets slut		3 187 052	3 400 000

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2023****2022**

Årsavgifter

218 742

0

218 742

0

I årsavgifterna till bostadsrättshavarna ingår kostnader för förvaltningskostnader för huset och gemensamma utrymmen samt kostnader för uppvärmning och vatten i samtliga lägenheter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter**2023****2022**

Räntekompensation

74 675

0

Ersättning för fastighetskatt

196 400

0

Vidarefakturerings tömning UWS:er

3 769

0

274 844

0

Not 4 Övriga externa kostnader**2023****2022**

Avfall

-14 862

0

El

-6 948

0

Värme

-35 075

0

Vatten och avlopp

-5 996

0

Hiss

-264

0

Fastighetsskatt

-196 400

0

Fastighetsförsäkring

-5 245

0

Fastighetsskötsel

-11 081

0

Porttelefon

-518

0

Bankkostnader

-188

0

-276 577

0

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

NOTER

Noter till balansräkningen

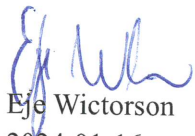
Not 5 Byggnader och mark		2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		7 613 325	7 613 325
Inköp		215 797 175	0
Utgående anskaffningsvärden		223 410 500	7 613 325
Årets avskrivningar		-94 239	0
Utgående avskrivningar		-94 239	0
Redovisat värde		223 316 261	7 613 325
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark		24 400 000	0
Byggnader		24 700 000	0
		49 100 000	0
Not 6 Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
Kalmar Bojen ekonomisk förening	Kalmar	100	0
769639-1833			45 985 204
Ingående anskaffningsvärden		45 985 204	45 985 204
Försäljningar		-45 985 204	0
Utgående anskaffningsvärden		0	45 985 204
Redovisat värde		0	45 985 204
Not 7 Långfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år		40 607 936	0

Brf Bojen i Kalmar

Org.nr. 769639-1825

NOTER

Kalmar



Eje Wictorson

2024-01-16



Johan Frick

2024-01-16



Cassandra Jalmander

2024-01-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 januari 2024.



Anneli Norén

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bojen i Kalmar, org.nr 769639-1825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bojen i Kalmar för år 2023. 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 yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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 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 Brf Bojen i Kalmar för år 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 den 16 januari 2024



Anneli Norén
Revisor

