



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Lundabacken i Kumla med säte i Kumla org.nr. 769615-1435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skytteln 1	2007-01-01	2007

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. 2024-09-30.

Avtal för tv/bredband finns med Telia. Avtal för administrativ förvaltning finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med PG Bygg & Allservice och HSB Östergötland gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Vinterväghållning har Maskinringen tagit hand om.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 962
Totalt 30 objekt		1 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 12 st 3 rok.

På fastigheten finns 30 bostadslägenheter fördelade på 6 byggnader med adress Lundabacken 1, 3, 5 A-F och 2, 4 6 A-D, Kumla



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Bengtsson	Ordförande	2023-07-05	
Nicklas Wilhelmsson	Ordförande	2019-07-23	2023-07-05
Åke Moberg	Ledamot	2019-07-23	
Magnus Ericsson	Ledamot	2022-10-05	
Martin Henriksson	Ledamot	2021-06-28	
Kristina Törnqvist	Suppleant	2022-10-05	
Eva Lindh	Suppleant	2023-07-05	
Pia Kankainen	Suppleant	2022-10-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: avgående ledamöter Åke Moberg samt suppleanterna Kristina Törnqvist och Pia Kankainen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Leif Bengtsson och Martin Henriksson.

Revisor har varit Heléne Majjgren BoRevision med Åsa Axell BoRevision som suppleant vald av föreningen.

Valberedning har varit: Leif Bengtsson (sammankallande) och Martin Henriksson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd och förvaltare: Styrelsen har agerat egen vicevärd samt förvaltare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 på gräsplanen mellan hus tre och fem. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%. Beslut finns även att höja årsavgiften med 8% fr.o.m. 2024-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 610 367 kr. Under året har föreningen amorterat 255 728 kr.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 289 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Byte av samtliga termostater tillhörande radiatorer
2018	Delar av kulvertsystem har bytts ut
2018	Spolning samtliga stammar
2020	Målning av fasader samt byte rötskadat virke
2022	Målning och reparation av balkonger

Föreningen har endast haft mindre reparationer under året så som kompletterande målningsarbete, spolning av stammar, rensat värmeventiler samt åtgärdat avrinning av en balkong.

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

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren förutom målning av foder runt dörrar och fönster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Föreningen har anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten då vi tar hand om vår utemiljö samt gemensamma delar av husen. Detta för att vi gemensamt ska kunna hålla våra kostnader nere istället för att tjänsterna skulle få köpas in. I samband med städdagarna så var det gemensam korvgrillning.

Föreningen har ingen egen e-postadress.

Vi är en liten bostadsrättsförening där vi hjälps åt med diverse sysslor för att hålla våra kostnader nere. Detta gör vi genom att ha aktivitetsdagar, sköta om enklare underhåll samt sköta viss del av snöröjningen tillsammans.

Genom att vara en del av BRF Lundabacken och delta på dessa gemensamma aktiviteter hjälps vi åt att skapa en bättre förening och skapa en större gemenskap. Sysslor som vi sköter själva i husen är bland annat klippning av häckar och rensning av rabatter samt oljning och skötsel av utvändiga trall.

Vi i styrelsen tycker det är viktigt att vi hjälps åt med dessa sysslor. Detta gör att vi kan hålla nere månadsavgiften i föreningen. Föreningen gör också en gemensam insats mot miljön genom att aktivt sopsortera.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	297	393	397	397	346
Skuldsättning, kr/kvm	10 505	10 635	10 765	10 896	11 037
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 505	10 635	10 765	10 896	11 037
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	235	211	221	195	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 093	994	984	970	970
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 099	1 002	989	982	978
Nettoomsättning, tkr	2 156	1 965	1 940	1 911	1 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	42	186	-269	10
Soliditet, %	39	39	39	39	39

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.

(I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten och bredband. Hushållsel tillkommer)

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 894 500	0	0	12 894 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	994 559	0	289 000	1 283 559
S:a bundet eget kapital, kr	13 889 059	0	289 000	14 178 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-183 226	41 826	-289 000	-430 400
Årets resultat, kr	41 826	-41 826	12 860	12 860
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-141 400	0	-276 140	-417 540
S:a eget kapital, kr	13 747 659	0	12 860	13 760 519

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 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	-141 400
Årets resultat, kr	12 860
Reservation till underhållsfond, kr	-289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-417 540

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-417 540

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	2 156 276	1 965 091
Summa rörelseintäkter		2 156 276	1 965 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-968 295	-801 656
Planerat underhåll	Not 4	0	-136 440
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-54 684	-55 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-570 535	-593 097
Summa rörelsekostnader		-1 593 514	-1 586 319
Rörelseresultat		562 762	378 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57 159	4 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-607 062	-341 781
Summa finansiella poster		-549 903	-336 946
Årets resultat		12 860	41 826
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-289 000	-231 000
Disposition underhållsfond		0	136 440
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-289 000	-94 560
Underskott efter förändring av underhållsfond		-276 140	-52 734

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	28 139 451	28 675 722
Mark	Not 10	3 950 000	3 950 000
Markanläggningar	Not 11	231 020	265 284
		<u>32 320 471</u>	<u>32 891 006</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
		<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 820 471</u>	<u>32 891 006</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	1 208
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		949 866	2 051 341
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	18 405	13 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 388	62 626
		<u>1 058 660</u>	<u>2 129 066</u>
Kassa och bank	Not 15	750	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 059 410</u>	<u>2 129 066</u>
Summa tillgångar		<u>34 879 880</u>	<u>35 020 072</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 894 500	12 894 500
Underhållsfond		1 283 559	994 559
		<u>14 178 059</u>	<u>13 889 059</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-430 400	-183 226
Årets resultat		12 860	41 826
		<u>-417 541</u>	<u>-141 400</u>
Summa eget kapital		<u>13 760 518</u>	<u>13 747 659</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	9 756 062
		<u>0</u>	<u>9 756 062</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	20 610 367	11 110 033
Leverantörsskulder		127 201	45 194
Aktuell skatteskuld		1 844	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	20 784	23 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	359 166	337 428
		<u>21 119 362</u>	<u>11 516 351</u>
Summa skulder		<u>21 119 362</u>	<u>21 272 413</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 879 880</u>	<u>35 020 072</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	12 860	41 826
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	570 535	593 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	583 395	634 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 068	-11 095
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	102 677	33 268
Kassaflöde från löpande verksamhet	655 003	657 096
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-255 728	-255 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 728	-255 728
Årets kassaflöde	399 275	401 368
Likvida medel vid årets början	2 051 341	1 649 973
Likvida medel vid årets slut	2 450 616	2 051 341

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 145 168	1 950 120
Övriga avgifter	5 400	7 500
Övriga intäkter	5 708	7 471
	<u>2 156 276</u>	<u>1 965 091</u>
	2 156 276	1 965 091
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	125 165	92 358
Reparationer	65 164	7 329
El	51 052	49 581
Uppvärmning	315 084	274 444
Vatten	94 156	89 376
Sophämtning	50 270	43 656
Övriga avgifter	118 164	110 215
Förvaltningskostnader	95 310	84 659
Fastighetsavgift	47 670	45 570
Övriga driftskostnader	6 260	4 467
	<u>968 295</u>	<u>801 656</u>
	968 295	801 656
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	136 440
	<u>0</u>	<u>136 440</u>
	0	136 440
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	44 900
Sociala kostnader	9 684	10 226
	<u>54 684</u>	<u>55 126</u>
	54 684	55 126
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	536 271	559 723
Markanläggningar	34 264	33 374
	<u>570 535</u>	<u>593 097</u>
	570 535	593 097
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	56 811	4 809
Ränteintäkter skattekonto	348	26
	<u>57 159</u>	<u>4 835</u>
	57 159	4 835
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	607 062	341 781
	<u>607 062</u>	<u>341 781</u>
	607 062	341 781

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 774 375	32 774 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 774 375	32 774 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 098 653	-3 538 930
Årets avskrivningar	-536 271	-559 723
Utgående avskrivningar	-4 634 924	-4 098 653
Bokfört värde	28 139 451	28 675 722
Taxeringsvärde för Skytteln 1 i Kumla. Värdeår 2007.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 600 000	23 600 000
	23 600 000	23 600 000
Mark - bostäder hyreshus	3 334 000	3 334 000
	3 334 000	3 334 000
Taxeringsvärde totalt	26 934 000	26 934 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 950 000	3 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 950 000	3 950 000
Bokfört värde	3 950 000	3 950 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	667 501	667 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	667 501	667 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-402 217	-368 843
Årets avskrivningar	-34 264	-33 374
Utgående avskrivningar	-436 481	-402 217
Bokfört värde	231 020	265 284
Not 12 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 500 000	0
	1 500 000	0

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Leif Bengtsson

Åke Moberg

Magnus Ericsson

Martin Henriksson

Revisionsberättelse digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision AB
Av stämman vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Lundabacken i Kumla, org.nr. 769615-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Lundabacken i Kumla 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 huruvida 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 huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Lundabacken i Kumla för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Lundabacken i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:15:05



ÅKE MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:10:25



MAGNUS ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:18:25



MARTIN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:25:36



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:10:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

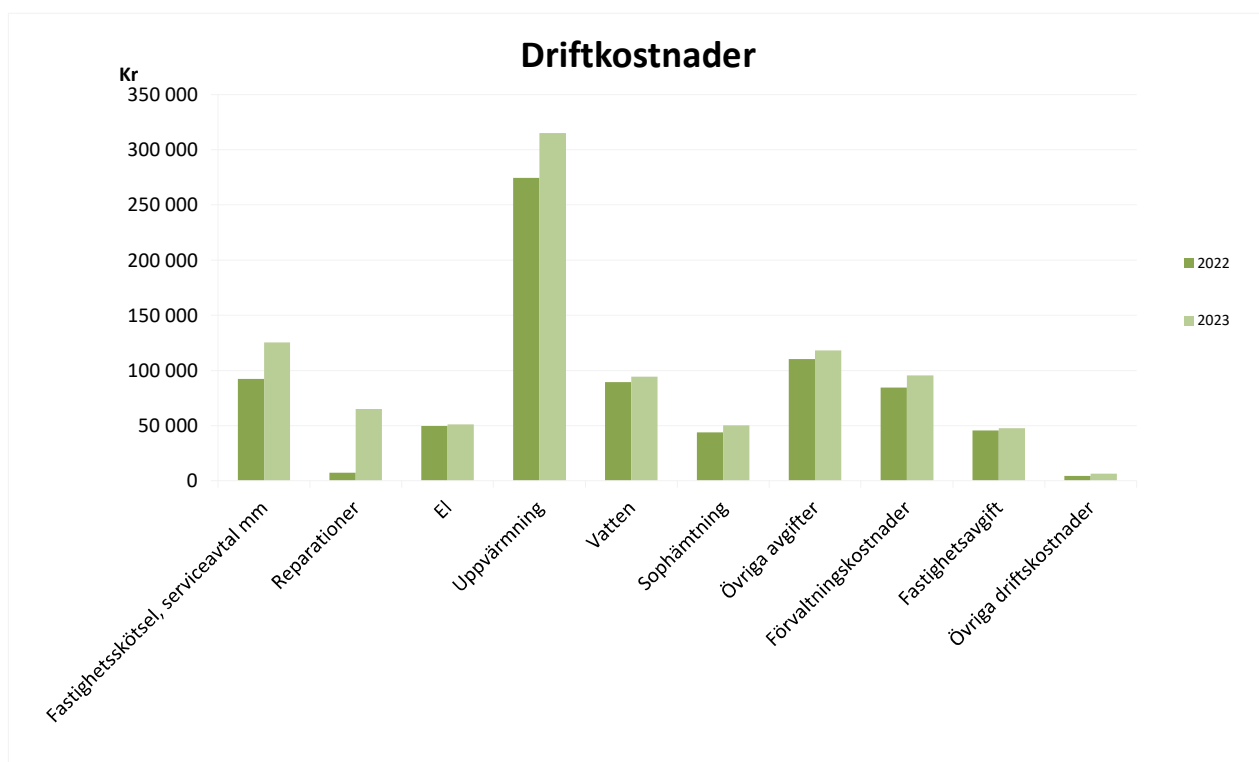
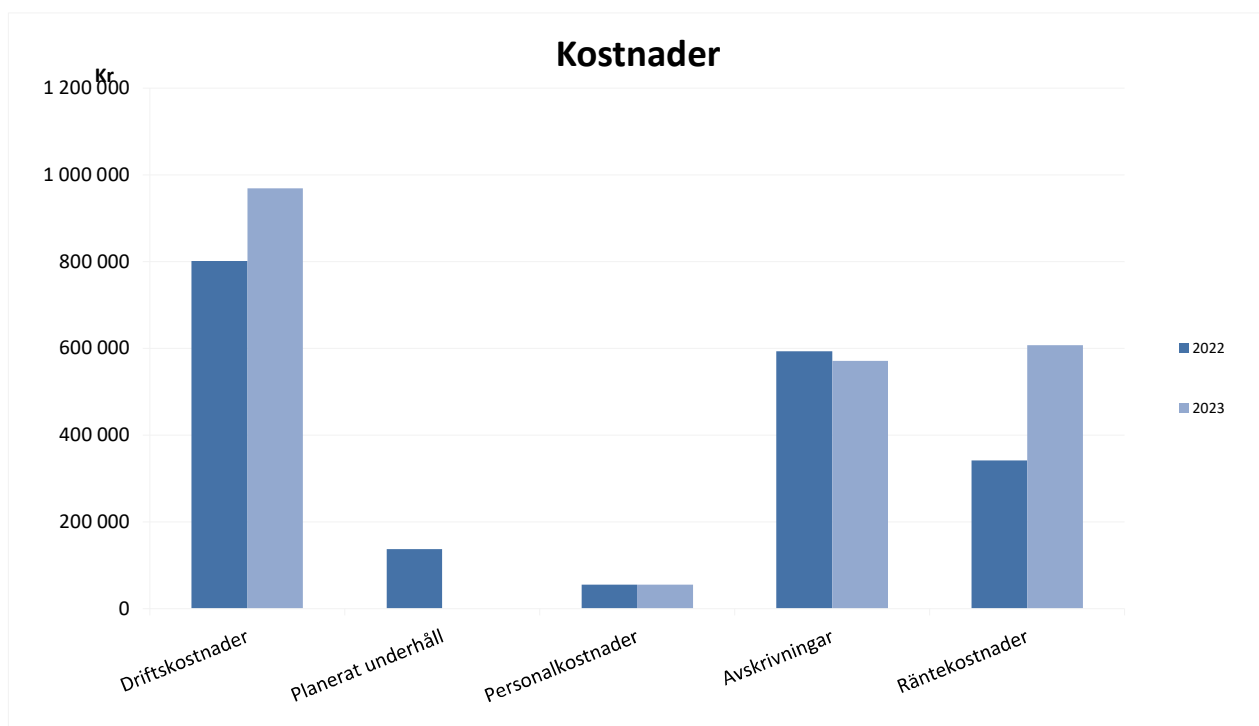
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Lundabacken i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:11:56







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla



297

KR/KVM

SPARANDE



10505

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



10%

RÄNTEKÄNSLIGHET



235

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



1093

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 297 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10505 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 10%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 235 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 1093 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.