

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening BoKlok Lundabacken, Kumla får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2006-10-10.

Föreningen som har sitt säte i Kumla, äger fastigheten Skytteln 1 i Kumla som byggdes år 2007.

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

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	2 r o k	50,2 m ²
6 st	2 r o k	62,5 m ²
6 st	2 r o k	62,9 m ²
12 st	3 r o k	75,7 m ²

Lägenhetsyta: 1 962,0 m²

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 8/10 2022.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa försäkring där även bostadsrättstillägget ingår för föreningens medlemmar.

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.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Byte av samtliga termostare tillhörande radiatorer	2017
Delar av kulvertsystem har bytts ut	2018
Spolning samtliga stammar	2018
Målning av fasader samt byte rötskadat virke	2020
Målning och reparation av balkonger	2022 <i>mw</i>

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 34 (37) medlemmar.

Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelse skett varav 1 genom bodelning.

Styrelsen

Nicklas Wilhelmsson	ordförande
Åke Moberg	sekreterare
Martin Henriksson	vice ordförande
Leif Sjöberg	ledamot (avflyttad)
Leif Bengtsson	ledamot
Magnus Ericsson	ledamot
Kristina Törnqvist	suppleant
Pia Kankainen	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Bengtsson, Martin Henriksson och Magnus Eriksson samt suppleanterna Kristina Törnqvist och Pia Kankainen.

Styrelsen har hållit 8 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Nicklas Wilhelmsson, Leif Sjöberg och Martin Henriksson, två i förening.

Vicevärd och förvaltare

Styrelsen har agerat egen vicevärd samt förvaltare.

Revisor

Revisor har varit Heléne Maijgren BoRevision med Åsa Axell BoRevision som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit boende i hus 3 och 4 med styrelsen som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09 ute på föreningens gård mellan hus 3 och 5. På stämman deltog 19 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver målning och renovering av balkonger har föreningen endast haft mindre reparationer.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 231 000 kronor. *lw*

Enligt uppdaterad underhållsplan är det inget större underhåll som ska utföras under år 2023. Styrelsen har tillsammans med våra entreprenörer som arbetat på vårt hus gått igenom underhållsplanen och gjort de justeringar som de rekommenderar. Detta baserat på den kunskap de skaffat sig genom att jobba med vår fastighet.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 866 095 kr. Under året har föreningen amorterat 255 728 kr.

Avgiften höjdes inför 2022 med 1,0 %. Inför 2023 beslutade styrelsen även att höja årsavgiften med 10 %. Årsavgifterna uppgår till kronor 1 093:-/kvm efter höjning. I årsavgiften ingår bredband.

Styrelsen har under flera år jobbat med de kostnader som vi kan styra efter och se till att vi har de bästa avtal vi kan ha.

Dock är en stor del av våra utgifter ränta och amortering och dessa utgifter är svårare att påverka. Styrelsen försöker jobba med att sprida lånen på olika sätt för att minska hur mycket omvärlden påverkar oss.

Styrelsen bedömer att det kommer att finnas ett behov för ökning av månadsavgifterna de kommande åren.

Föreningsinformation

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.

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. *mw*

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 965	1 940	1 921	1 920	1 978
Resultat efter finansiella poster tkr	42	186	-269	10	148
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	39%	39%	38%	39%	38%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	994	984	970	970	970
Bankskuld kr/m ²	10 635	10 765	10 896	11 037	11 167
Räntekostnader kr/m ²	174	164	167	169	167
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	77%	100%	101%	103%	112%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	118	97	100	97	92

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 894 500	899 999	-275 154	186 488
Omföring av årets resultat enl årsstämma			186 488	-186 488
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-136 440	136 440	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		231 000	-231 000	
Årets resultat				41 826
Belopp vid årets slut	12 894 500	994 559	-183 226	41 826 <i>mw</i>

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	-	88 666
Disponerat ur UH-fonden		136 440
Avsatt till UH-fonden	-	231 000
Årets resultat		<u>41 826</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	141 400

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	141 400
-------------------------	---	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 994 559 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -52 734 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *W*

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 965 091	1 939 846
Summa rörelseintäkter		1 965 091	1 939 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-801 656	-803 356
Planerat underhåll	Not 4	-136 440	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-55 126	-36 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-593 097	-593 097
Summa rörelsekostnader		-1 586 319	-1 432 485
Rörelseresultat		378 772	507 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 835	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-341 781	-320 874
Summa finansiella poster		-336 946	-320 874
Årets resultat		41 826	186 488
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-231 000	-190 000
Disposition underhållsfond		136 440	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-94 560	-190 000
Underskott efter förändring av underhållsfond		-52 734	-3 512 ✓

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	28 675 722	29 235 445
Mark	Not 10	3 950 000	3 950 000
Markanläggningar	Not 11	265 284	298 658
		<u>32 891 006</u>	<u>33 484 103</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 891 006</u>	<u>33 484 103</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	1 208	83
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 051 341	1 649 973
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	13 891	9 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 626	57 204
		<u>2 129 066</u>	<u>1 716 703</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 129 066</u>	<u>1 716 703</u>

Summa tillgångar**35 020 072****35 200 806**

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 894 500	12 894 500
Underhållsfond	994 559	899 999
	<u>13 889 059</u>	<u>13 794 499</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-183 226	-275 154
Årets resultat	41 826	186 488
	<u>-141 400</u>	<u>-88 666</u>
Summa eget kapital	<u>13 747 659</u>	<u>13 705 833</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 9 756 062	9 906 062
	<u>9 756 062</u>	<u>9 906 062</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 11 110 033	11 215 761
Leverantörsskulder	45 194	81 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 23 696	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 337 428	291 955
	<u>11 516 351</u>	<u>11 588 911</u>
Summa skulder	<u>21 272 413</u>	<u>21 494 973</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>35 020 072</u>	<u>35 200 806</u> <i>m</i>

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	41 826	186 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	593 097	593 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	634 923	779 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 995	3 966
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 168	16 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	657 096	800 132
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-255 728	-255 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 728	-255 728
Årets kassaflöde	401 368	544 404
Likvida medel vid årets början	1 649 973	1 105 569
Likvida medel vid årets slut	2 051 341	1 649 973

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

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

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 2023 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. *m*

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 950 120	1 930 824
Övriga avgifter	7 500	7 200
Övriga intäkter	7 471	1 822
	<u>1 965 091</u>	<u>1 939 846</u>
	1 965 091	1 939 846
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	92 358	80 804
Reparationer	7 329	12 844
El	49 581	47 756
Uppvärmning	274 444	300 072
Vatten	89 376	85 212
Sophämtning	43 656	40 258
Övriga avgifter	110 215	105 618
Förvaltningskostnader	84 659	85 572
Fastighetsavgift	45 570	43 770
Övriga driftskostnader	4 467	1 450
	<u>801 656</u>	<u>803 356</u>
	801 656	803 356
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	136 440	0
	<u>136 440</u>	<u>0</u>
	136 440	0
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 900	30 000
Sociala kostnader	10 226	6 032
	<u>55 126</u>	<u>36 032</u>
	55 126	36 032
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	559 723	559 723
Markanläggningar	33 374	33 374
	<u>593 097</u>	<u>593 097</u>
	593 097	593 097
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 809	0
Ränteintäkter skattekonto	26	0
	<u>4 835</u>	<u>0</u>
	4 835	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	341 781	318 968
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 034
Övriga finansiella kostnader	0	872
	<u>341 781</u>	<u>320 874</u>
	341 781	320 874

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 774 375	32 774 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 774 375	32 774 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 538 930	-2 979 207
Årets avskrivningar	-559 723	-559 723
Utgående avskrivningar	-4 098 653	-3 538 930
Bokfört värde	28 675 722	29 235 445
Taxeringsvärde för Skytteln 1 i Kumla. Värdeår 2007.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 600 000	18 200 000
	23 600 000	18 200 000
Mark - bostäder hyreshus	3 334 000	2 889 000
	3 334 000	2 889 000
Taxeringsvärde totalt	26 934 000	21 089 000
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	-368 843	-335 469
Årets avskrivningar	-33 374	-33 374
Utgående avskrivningar	-402 217	-368 843
Bokfört värde	265 284	298 658 <i>mw</i>

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 208	83		
		1 208	83		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		256	2 056		
Skattekonto		13 635	7 387		
		13 891	9 443		
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	12 894 500	899 999	-275 154	186 488	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			186 488	-186 488	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-136 440	136 440		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		231 000	-231 000		
Årets resultat				41 826	
Belopp vid årets slut	12 894 500	994 559	-183 226	41 826	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	139827	1,26%	2024-12-01	9 906 062	150 000
Stadshypotek AB	186293	3,15%	2023-05-02	10 026 579	105 728
Stadshypotek AB	972549	3,70%	2023-03-29	933 454	0
				20 866 095	255 728
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 756 062	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					19 587 455
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				22 059 500	22 059 500
Summa ställda säkerheter				22 059 500	22 059 500
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				255 728	255 728
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 854 305	10 960 033
				11 110 033	11 215 761
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				10 226	0
Källskatt				13 470	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				23 696	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				184 591	161 776
Upplupna räntekostnader				62 791	23 053
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				90 046	107 126
				337 428	291 955

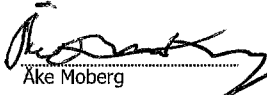
Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Noter

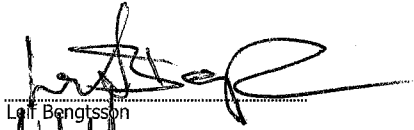
2022-12-31

2021-12-31

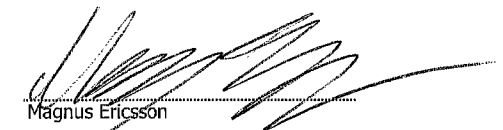
Kumla, 2023-⁴ -27



Åke Moberg



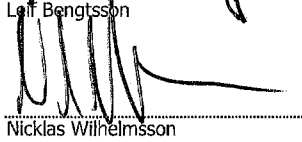
Leif Bengtsson



Magnus Ericsson

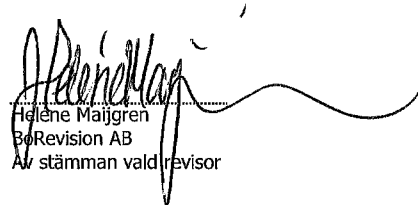


Martin Henriksson



Nicklas Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09



Helene Maijgren
BoRevision AB
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Lundabacken för räkenskapsåret 2022.

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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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. 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, förfälskning, 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. *MU*

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 för räkenskapsåret 2022 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 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 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:

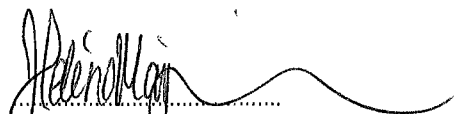
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

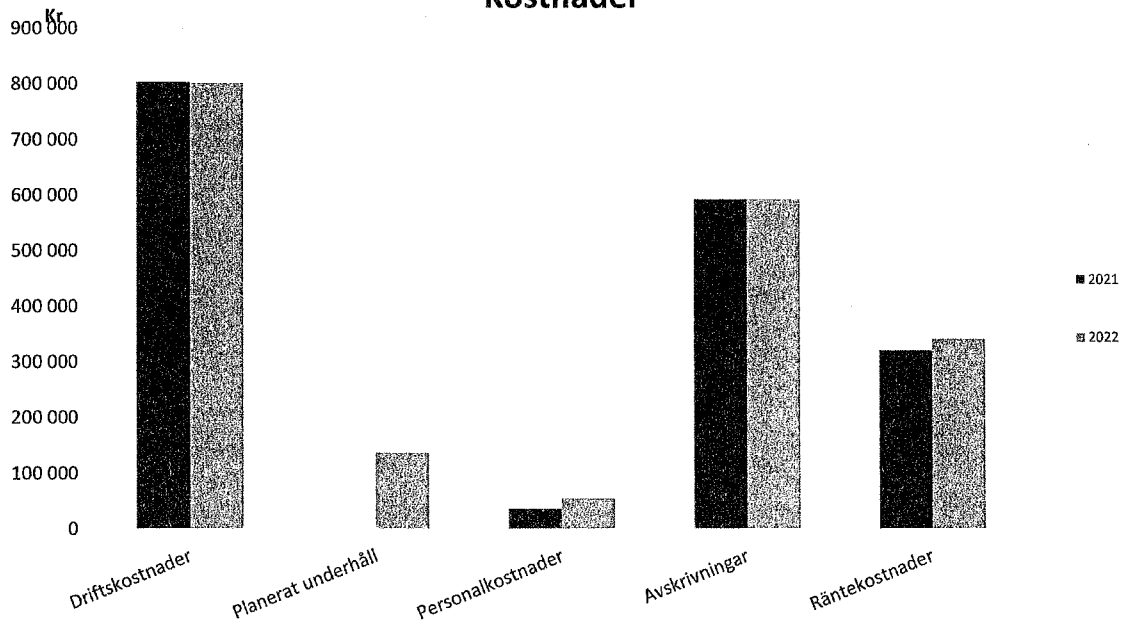
Örebro den 9 15 2023


.....
Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

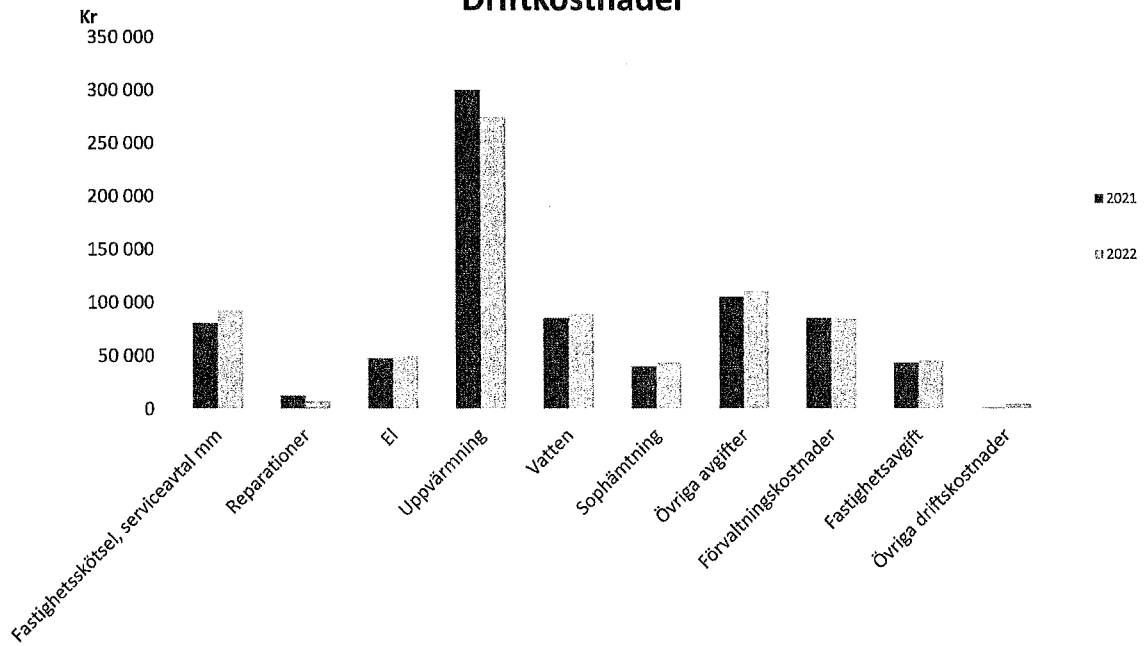


Brf BoKlok Lundabacken i Kumla

Kostnader



Driftkostnader

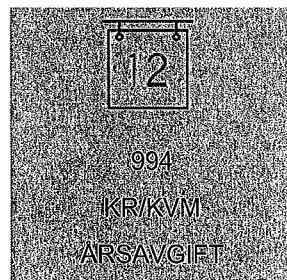
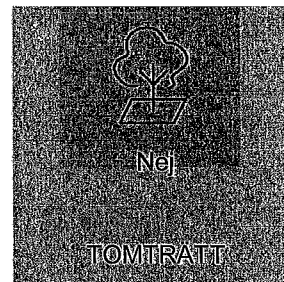
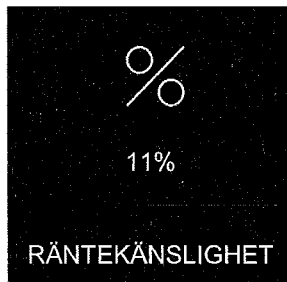
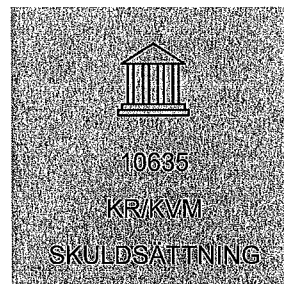
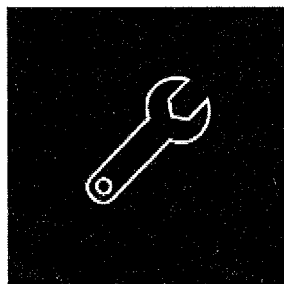











BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf BoKlok Lundabacken i Kumla



Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 393 kr/kvm</p>	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.	<p>5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm</p>
 <p>Investeringsbehov kr/kvm</p>	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.
 <p>Skuldsättning 10635 kr/kvm</p>	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.	<p>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</p>
 <p>Räntekänslighet 11%</p>	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.	<p>5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %</p>
 <p>Energikostnad 211 kr/kvm</p>	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.
 <p>Tomträtt Nej</p>	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
 <p>Årsavgift 994 kr/kvm</p>	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.