



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf BoKlok Långarör i Växjö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Långarör i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769631-5402 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 2016. Föreningens gällande stadgar registrerades 2016-01-19.

### Föreningen äger och förvaltar

| Fastighet        | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Blomstergården 1 |              | 2018                 |

### **Totalt 1 objekt**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-01.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                       | extra p-platser                       | 0                        |
| 29                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3132                     |
| <b>Totalt 33 objekt</b> |                                       | <b>3132</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 4 rok. Till varje lägenhet hör 1 -2 p-platser som ingår i årsavgiften.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                         | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Mats Guldbland               | Ordförande | 2021-12-27 |            |
| Eddy Sandgren                | Ledamot    | 2021-12-27 |            |
| Per-Ola Johansson            | Ledamot    | 2021-12-27 |            |
| Alexander Rönneke Widerström | Ledamot    | 2021-12-27 |            |
| Sofia Welin                  | Ledamot    | 2022-07-25 |            |
| Sofia Welin                  | Suppleant  | 2021-12-27 | 2022-07-25 |
| Torbjörn Allvin              | Suppleant  | 2021-12-27 |            |
| Kerstin Carlsson             | Suppleant  | 2022-07-25 |            |
| Cecilia Olsson               | Suppleant  | 2022-07-25 |            |
| Anna Tigerström              | Suppleant  | 2021-12-27 | 2022-07-25 |
| Anders Dahl                  | Suppleant  | 2021-12-27 |            |
| Ellen Sjömålen               | Suppleant  | 2021-12-27 | 2022-07-25 |

Utgående mandattid vid ordinarie föreningsstämma gäller för: ordförande Mats Guldbland, ledamöter Alexander Widerström och Eddy Sandgren samt suppleanter Anders Dahl och Torbjörn Allvin.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eddy Sandgren, Mats Guldbland, Per-Ola Johansson, Alexander Rönneke Widerström, Sofia Welin (till 2022-07-25).

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Sven-Åke Svensson revisor i KPMG vald av föreningen.

Valberedning är Madelaine Stalfors (sammankallande) och Jörgen Ströberg valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11. På stämman deltog 20 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Femårs garantibesiktning har genomförts i november 2022.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2021  | Kantsten har satts på valda platser för att underlätta underhåll och avgränsa föreningens område |
| 2021  | Hjärtstartare är inköpt och uppkopplad   |
| 2022  | Femårsbesiktning   |

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

Föreningen har en underhållsplan som vi har för avsikt att följa. Ekonomiska läget och nödvändigheten avgör om saker sker i rätt tid eller får flyttas fram.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 300    | 275    | 214    | 161    | 186    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 831 | 12 881 | 13 889 | 12 982 | 13 128 |
| Räntekänslighet, %                     | 22     | 22     | 24     | 23     | 29     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 32     | 36     | 35     | 34     | 32     |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 121    | 129    | 132    | 255    | 87     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 584    | 584    | 572    | 561    | 561    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 620    | 606    | 542    | 607    | 500    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 942  | 1 899  | 1 699  | 1 902  | 1 567  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 95     | 23     | -159   | -330   | -174   |
| Soliditet, %                           | 59     | 59     | 59     | 58     | 58     |

#### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. Vatten debiteras efter den förbrukade mängden genom individuell mätning.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 58 115 000                 | 0  | 0                         | 58 115 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 300 000                    | 0  | 100 000                   | 400 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>58 415 000</b>          | <b>0</b>   | <b>100 000</b>            | <b>58 515 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -961 480                   | 23 051   | -100 000                  | -1 038 429                 |
| Årets resultat, kr                    | 23 051                     | -23 051  | 95 019                    | 95 019                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-938 429</b>            | <b>0</b>   | <b>-4 981</b>             | <b>-943 410</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>57 476 571</b>          | <b>0</b>   | <b>95 019</b>             | <b>57 571 590</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 038 429      |
| Årets resultat, kr                                  | 95 019          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-943 410</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -700 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-1 643 410</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|   |       | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---|-------|--|--|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |  |  |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 941 882                              | 1 899 157                              |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>1 941 882</b>                       | <b>1 899 157</b>                       |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |  |  |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -378 460                               | -403 865                               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -90 945                                | -83 413                                |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -20 786                                | -20 286                                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -844 277                               | -838 354                               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-1 334 469</b>                      | <b>-1 345 918</b>                      |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>607 413</b>                         | <b>553 239</b>                         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 12                                     | 0                                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -512 406                               | -530 188                               |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-512 394</b>                        | <b>-530 188</b>                        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>95 019</b>                          | <b>23 051</b>                          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>95 019</b>                          | <b>23 051</b>                          |

**BALANSRÄKNING**

|   |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 95 147 453               | 95 991 730               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>95 147 453</u>        | <u>95 991 730</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <u><b>95 147 453</b></u> | <u><b>95 991 730</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                          |                          |
| Kundfordringar                                |        | 12 259                   | 10 961                   |
| Övriga fordringar                             | Not 8  | 1 634 800                | 169 474                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 83 195                   | 59 597                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>1 730 254</u>         | <u>240 032</u>           |
| Kassa och bank                                | Not 10 | 1 131 119                | 1 833 545                |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>1 131 119</u>         | <u>1 833 545</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <u><b>2 861 373</b></u>  | <u><b>2 073 577</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <u><b>98 008 826</b></u> | <u><b>98 065 307</b></u> |



## BALANSRÄKNING

|  |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 58 115 000        | 58 115 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 400 000           | 300 000           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 58 515 000        | 58 415 000        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 038 429        | -961 481          |
| Årets resultat                               |        | 95 019            | 23 051            |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                |        | -943 410          | -938 430          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>57 571 590</b> | <b>57 476 570</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 24 638 855        | 40 186 020        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 24 638 855        | 40 186 020        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 15 547 165        | 157 680           |
| Leverantörsskulder                           |        | 45 760            | 36 093            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 | 0                 | 6 566             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 205 457           | 202 378           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 15 798 381        | 402 717           |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>40 437 236</b> | <b>40 588 737</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>98 008 826</b> | <b>98 065 307</b> |

## 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).

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     |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningsstämman 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 1 828 044                | 1 827 525                |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 6 600                    | 5 400                    |
| Konsumtionsavgift vatten                      | 101 200                  | 66 113                   |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 6 038                    | 0                        |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 0                        | 119                      |
|   | <u>1 941 882</u>         | <u>1 899 157</u>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -3 374                   | -46 280                  |
| El  | -12 023                  | -10 631                  |
| Vatten  | -88 507                  | -103 006                 |
| Renhållning                                   | -92 174                  | -87 816                  |
| Obligatoriska besiktningar                    | -11 420                  | 0                        |
| Serviceavtal                                  | -9 896                   | 0                        |
| Förvaltningskostnader                         | -88 678                  | -71 074                  |
| Försäkringar                                  | -58 420                  | -56 175                  |
| Övriga driftskostnader                        | -13 969                  | -28 882                  |
|   | <u>-378 460</u>          | <u>-403 865</u>          |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -22 750                  | -21 563                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -52 367                  | -40 980                  |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -7 224                   | 0                        |
| Föreningsverksamhet                           | -5 952                   | 0                        |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -91                      | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                       | 0                        | -20 870                  |
| Stämman och styrelse                          | -1 562                   | 0                        |
| Arrende, hyra, leasing                        | -1 000                   | 0                        |
|   | <u>-90 945</u>           | <u>-83 413</u>           |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                |                          |                          |
| Medelantal anställda                          | <1                       | <1                       |
| Arvode till styrelsen                         | -17 495                  | -16 996                  |
| Sociala avgifter                              | -3 291                   | -3 290                   |
|   | <u>-20 786</u>           | <u>-20 286</u>           |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                    |                          |                          |
| Byggnader                                     | -830 800                 | -830 800                 |
| Markanläggningar                              | -13 477                  | -7 554                   |
|   | <u>-844 277</u>          | <u>-838 354</u>          |

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 82 598 668        | 82 598 668        |                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde mark                           | 16 520 000        | 16 520 000        |                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 128 850           | 128 850           |                   |                   |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>99 247 518</b> | <b>99 247 518</b> |                   |                   |                   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                   |                   |                   |                   |                   |
| Ingående avskrivningar byggnader                          | -3 248 234        | -2 417 434        |                   |                   |                   |
| Årets avskrivningar byggnader                             | -830 800          | -830 800          |                   |                   |                   |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                   | -7 554            | 0                 |                   |                   |                   |
| Årets avskrivningar markanläggningar                      | -13 477           | -7 554            |                   |                   |                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-4 100 065</b> | <b>-3 255 788</b> |                   |                   |                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>95 147 453</b> | <b>95 991 730</b> |                   |                   |                   |
| Redovisade värden byggnader                               | 78 519 634        | 79 350 434        |                   |                   |                   |
| Redovisade värden mark                                    | 16 520 000        | 16 520 000        |                   |                   |                   |
| Redovisade värden markanläggningar                        | 107 819           | 121 296           |                   |                   |                   |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b>                              | Blomstergården 1  |                   |                   |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                     | <b>Värdeår</b>    | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
| Bostäder småhus   | 2018              | 49 010 000        | 18 299 000        | 67 309 000        | 67 309 000        |
|   |                   | <b>49 010 000</b> | <b>18 299 000</b> | <b>67 309 000</b> | <b>67 309 000</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                 |                   |                   |                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Fastighetsinteckning                                      |                   |                   |                   | 41 535 000        | 41 535 000        |
| varav i eget förvar                                       |                   |                   |                   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                           |                   |                   |                   | <b>41 535 000</b> | <b>41 535 000</b> |
| <b>Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Avräkning HSB   | 1 622 713         | 163 965           |                   |                   |                   |
| Skattekonto   | 12 087            | 5 509             |                   |                   |                   |
|   | <b>1 634 800</b>  | <b>169 474</b>    |                   |                   |                   |
| <b>Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> |                   |                   |                   |                   |                   |
| Förutbetalad försäkring                                   | 55 505            | 0                 |                   |                   |                   |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten                         | 14 932            | 0                 |                   |                   |                   |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 12 758            | 59 597            |                   |                   |                   |
|   | <b>83 195</b>     | <b>59 597</b>     |                   |                   |                   |

|                              | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 10 KASSA OCH BANK</b> |                  |                  |
| Danske bank                  | 1 131 119        | 1 833 545        |
|                              | <b>1 131 119</b> | <b>1 833 545</b> |

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut               | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|----------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Danske Bank Sverige Filial | 1,19%     | 2024-02-28 | 9 400 000         | 0                       |
| Danske Bank Sverige Filial | 0,79%     | 2024-02-28 | 15 317 315        | 78 460                  |
| Danske Bank Sverige Filial | 1,80%     | 2023-02-28 | 15 468 705        | 79 220                  |
|                            |           |            | <b>40 186 020</b> | <b>157 680</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 638 855**

Nästa års amortering av långfristig skuld 78 460

Lån som ska konverteras inom ett år 15 468 705

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 547 165**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,27%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 630 720

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 397 620

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|               |          |              |
|---------------|----------|--------------|
| Mervärdeskatt | 0        | 6 566        |
|               | <b>0</b> | <b>6 566</b> |

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 1 234          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                             | 44 029         | 44 205         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 152 069        | 147 484        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 125          | 10 689         |
|   | <b>205 457</b> | <b>202 378</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Mats Gulbrand

.....  
Eddy Sandgren

.....  
Alexander Rönneke Widerström

.....  
Per-Ola Johansson

.....  
Sofia Welin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sven-Åke Svensson  
Auktoriserad revisor  
KPMG

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Långarör i Växjö, org. nr 769631-5402

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Långarör i Växjö för år 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 från 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 för Brf BoKlok Långarör i Växjö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

## Grund för 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 förlöpande 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 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 revisionssed 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 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.

Enligt den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sven-Åke Svensson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf BoKlok Långarör i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS GULDBRAND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:07:01



**ALEXANDER RÖNNEKE  
WIDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:59:26



**EDDY SANDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:17:36



**PER-OLA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 22:58:46



**SOFIA WELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:52:20



**SVEN-ÅKE SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:21:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf BoKlok Långarör i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN-ÅKE SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:49:05





# 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.