
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Boklok Telestad i Växjö
Org nr: 7696251029



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Boklok Telestad i Växjö
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-28.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 242 tkr sämre än föregående år främst pga. högre kostnader för underhåll.

Räntekostnaderna har minskat med 19 tkr jämfört med föregående år, vilket beror på att föreningen gjorde en extraamortering på 1 mkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 543% till 370%.

Föreningens soliditet har förändrats under året från 61% till 62%.

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 442 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Resenären 1 i Växjö Kommun. På fastigheten finns byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Apotekare Reinholds väg i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	16
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	41

Total tomtarea 14 661 m²

Bostäder bostadsrätt 2 292 m²

Total bostadsarea 2 292 m²

Årets taxeringsvärde 36 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
El (rörlig)	Bixia AB
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten/Avfall	Växjö Kommun/ SSAM AB
Fastighetsförsäkring	Leif Bolander & Co AB
Avfall/Återvinning	Rang-Sells AB
Ventilation	Service- o Klimat AB
Fastighetsskötsel	Tillströms Fastighetsservice AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 203 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 242 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 224 tkr (98 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 224 tkr (98 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 356 tkr. Avsättning har skett med 224 tkr. Man har tagit 203 tkr i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 377 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2018	Målning fasader
Huskropp	2019	Oljning av loftgångar & balkongpelare

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning dörrar	63
Huskropp utvändigt, alg och mossbehandling av tak	140

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Åkesson	Ordförande	2022
Kent Hansson	Ledamot	2022
Mikael Daag	Ledamot	2022
Kim Gejdner	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gullan Wihlborn	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2022-01-01.

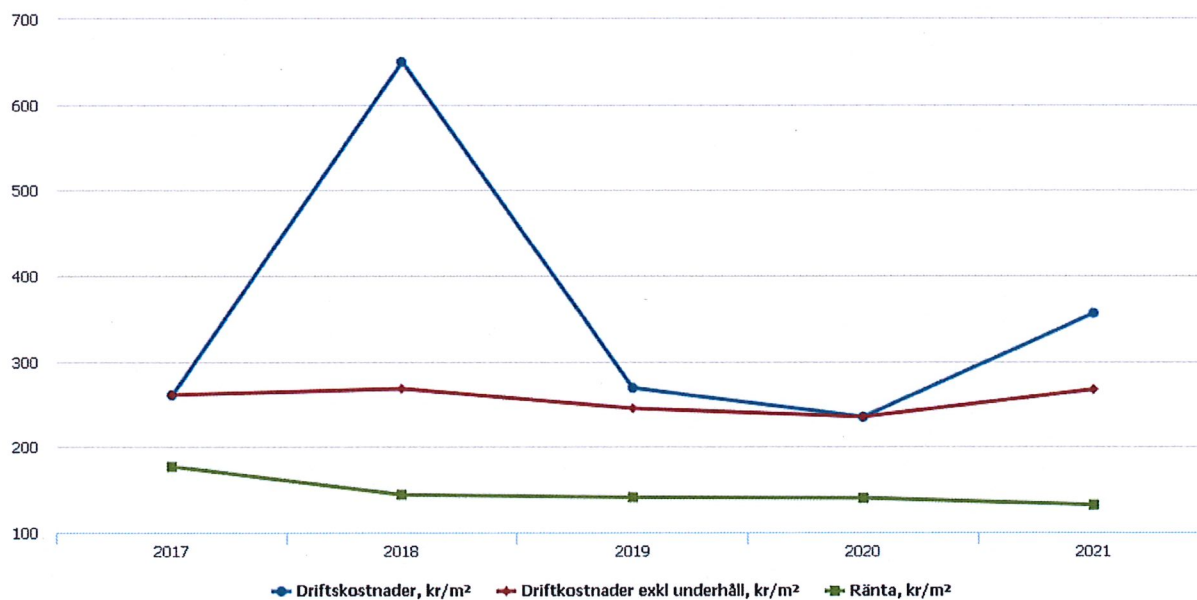
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 694	1 675	1 645	1 585	1 542
Årets resultat	29	272	169	-738	3
Resultat exklusive avskrivningar	442	671	567	-340	400
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	218	465	361	-571	300
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98	90	90	101	44
Balansomslutning	52 476	53 623	53 439	53 323	54 140
Soliditet %	62	61	61	60	61
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	45	485	412	654
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	370	543	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	694	680	654	635
Driftskostnader, kr/m ²	356	235	269	650	261
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	267	235	245	268	261
Ränta, kr/m ²	132	140	141	144	177
Underhållsfond, kr/m ²	164	155	65	0	147
Lån, kr/m ²	8 512	9 012	9 064	9 108	9 125



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 765 000	355 750	-776 414	271 755
Disposition enl. årsstämmobeslut			271 755	-271 755
Reservering underhållsfond		224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 750	202 750	
Årets resultat				29 440
Vid årets slut	32 765 000	377 000	-525 909	29 440

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-504 659
Årets resultat	29 440
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	202 750
Summa	-496 469

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 496 469**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 694 255	1 674 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 094	12 365
Summa rörelseintäkter		1 708 349	1 686 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-815 474	-539 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 653	-96 413
Personalkostnader	Not 6	-55 843	-58 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-412 409	-398 800
Summa rörelsekostnader		-1 376 379	-1 093 758
Rörelseresultat		331 970	593 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-302 543	-321 348
Summa finansiella poster		-302 530	-321 348
Resultat efter finansiella poster		29 440	271 755
Årets resultat		29 440	271 755

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 644 313	51 056 722
Summa materiella anläggningstillgångar		50 644 313	51 056 722
Summa anläggningstillgångar		50 644 313	51 056 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 743	43 906
Summa kortfristiga fordringar		28 743	43 966
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 803 275	2 522 733
Summa kassa och bank		1 803 275	2 522 733
Summa omsättningstillgångar		1 832 018	2 566 700
Summa tillgångar		52 476 331	53 623 421

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 765 000	32 765 000
Fond för yttre underhåll		377 000	355 750
Summa bundet eget kapital		33 142 000	33 120 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-525 909	-776 414
Årets resultat		29 440	271 755
Summa fritt eget kapital		-496 469	-504 659
Summa eget kapital		32 645 531	32 616 092
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 297 368	15 276 250
Summa långfristiga skulder		14 297 368	15 276 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 211 338	5 378 750
Leverantörsskulder	Not 15	70 076	107 575
Övriga skulder	Not 16	0	14 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	252 017	229 825
Summa kortfristiga skulder		5 533 431	5 731 080
Summa eget kapital och skulder		52 476 331	53 623 421

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Cykelförråd	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 614 000	1 590 096
Hyror, p-platser	86 400	86 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 145	-1 600
Summa nettoomsättning	1 694 255	1 674 496

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	13 794	11 768
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	300	417
Summa övriga rörelseintäkter	14 094	12 365

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-202 750	0
Reparationer	-105 798	-81 004
Försäkringspremier	-44 464	-40 890
Snö- och halkbekämpning	-40 751	-10 688
Förbrukningsinventarier	-6 834	0
Vatten	-112 733	-111 135
Fastighetsel	-24 094	-24 205
Uppvärmning	-159 375	-154 342
Sophantering och återvinning	-54 532	-49 565
Förvaltningsarvode drift	-64 143	-67 929
Summa driftskostnader	-815 474	-539 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-49 181	-47 815
Arvode, yrkesrevisorer	-12 106	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 870	-9 258
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 946	-10 866
Kontorsmateriel	-5 325	-2 544
Konsultarvoden	-975	-11 080
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-92 653	-96 413

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-15 089	-19 080
Sammanträdesarvoden	-20 919	-22 576
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 711	-9 600
Sociala kostnader	-10 124	-7 530
Summa personalkostnader	-55 843	-58 786

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-397 563	-397 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 846	-1 237
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-412 409	-398 800

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-302 543	-321 348
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 543	-321 348

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 310 000	47 310 000
Mark	6 390 000	6 390 000
Standardförbättring	148 458	0
	53 848 458	53 700 000
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	148 458
	0	148 458
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 848 458	53 848 458

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 790 499	-2 392 936
Standardförbättringar	-1 237	0
	-2 791 736	-2 392 936

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-397 563	-397 563
Årets avskrivning standardförbättring	-14 846	-1 237
	-412 409	-398 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 204 145	-2 791 736
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader & Mark	50 511 938	50 909 501
Standardförbättring	132 375	147 221

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	36 600 000	36 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 106	30 411
Förutbetalt förvaltningsarvode	637	11 954
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 542
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 743	43 906

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	112 391	115 886
Transaktionskonto	1 690 884	2 406 848
Summa kassa och bank	1 803 275	2 522 733

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 508 706	20 655 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-172 588	-120 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 038 750	-5 258 750
Långfristig skuld vid årets slut	14 297 368	15 276 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-03-30	5 118 750,00	0,00	40 000,00	5 078 750,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-03-30	5 258 750,00	0,00	0,00	5 258 750,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2024-01-30	5 018 750,00	0,00	80 000,00	4 938 750,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-03-30	5 258 750,00	0,00	1 026 294,00	4 232 456,00
Summa			20 655 000,00	0,00	1 146 294,00	19 508 706,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån, detta klassificeras därför som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 172 588 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 690 352 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 645 766 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	38 794	56 819
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 282	50 756
Summa leverantörsskulder	70 076	107 575

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	14 930
Summa övriga skulder	0	14 930

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 264	0
Upplupna räntekostnader	52 246	56 392
Upplupna elkostnader	2 388	2 266
Upplupna värmekostnader	22 868	19 669
Upplupna revisionsarvoden	12 231	12 000
Upplupna styrelsearvoden	22 792	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 228	139 498
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 017	229 825

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 035 000	21 035 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Michael Åkesson
Ordförande

Kent Hansson

Kim Gejdner

Mikael Daag

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557467212026

Dokument

211362 Årsredovisning 2021

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2022-04-14 09:07:42 CEST (+0200) av Cecilia Nilsson (CN)

Färdigställt 2022-04-20 09:25:51 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Nilsson (CN)

Riksbyggen

cecilia.nilsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Michael Åkesson (MÅ)

adam321@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL ÅKESSON"

Signerade 2022-04-17 18:56:19 CEST (+0200)

Mikael Daag (MD)

mikael.daag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL DAAG"

Signerade 2022-04-16 11:05:06 CEST (+0200)

Kim Gejdner (KG)

gejdner.kim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Johnny Gejdner"

Signerade 2022-04-18 23:27:54 CEST (+0200)

Kent Hansson (KH)

kent.c.hansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT HANSSON"

Signerade 2022-04-19 18:03:23 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557467212026



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2022-04-20 09:25:51 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf BoKlok Telestad org.nr 769625-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf BoKlok Telestad för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbbyggens Brf BoKlok Telestad för år 2021-01-01 - 2021-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 20 april 2022



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Boklok Telestad i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Boklok Telestad i Växjö i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

