



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769626-6704 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Fårsmäcken 5		2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 224
Totalt 18 objekt		1 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linda Maria Modin	Ordförande	2022-09-25	2024-07-23
Axel Olsen	Ordförande	2024-07-23	
Axel Olsen	Ledamot	2022-08-13	
Alf Stenfelt	Ledamot	2024-07-23	
Zeinab Fazli	Ledamot	2024-07-23	
Wictor Svensson	Ledamot	2022-09-25	2024-07-23
Anna Katarina Karlsson	Suppleant	2023-06-19	
Åsa Berglund	Suppleant	2023-06-19	2024-07-23
Magnus Krusell	Suppleant	2024-07-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Modin, Wictor Svensson/Åsa Berglund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Stenfelt, Zeinab Fazli, Linda Maria Modin, Wictor Svensson och Axel Olsen.

Revisorer har varit: Franz Lindström (Ernst & Young) vald av föreningen.

Valberedning har varit: Inger Olsson, Eva Thunberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-22.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Staket mot Kalmarvägen
2018	Asfaltering av grusbelagda ytor
2019	Staket mot Lassevägen
2019	5-årsbesiktning
2019	Radonmätning
2021	Nedtagning av träd vid grönområde bakom sophuset
2023	Nedtagning av träd vid staketet mot Lassevägen; nedtagning och fällning av träd vid gemensamma förråden för hus 3.

Föreningen har sedan upprättandet av fastigheten jobbat med ett kontinuerligt underhållsarbete i enlighet med den uppsatta underhållsplanen och andra uppkomna behov.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK
2026	Oljning av trätrall och balkongplattor
2028	OVK
2029	Oljning av trätrall och balkongplattor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	252	256	213	270
Skuldsättning, kr/kvm	9 944	10 035	10 126	10 217	10 308
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 944	10 035	10 126	10 217	10 308
Räntekänslighet, %	10	12	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	168	151	141	145	134
Årsavgifter, kr/kvm	1 031	808	702	689	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 073	912	795	783	765
Nettoomsättning, tkr	1 312	1 117	973	958	936
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	-19	45	-8	-12
Soliditet, %	59	59	59	58	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	18 000 000	0	0	18 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	802 329	0	211 000	1 013 329
S:a bundet eget kapital, kr	18 802 329	0	211 000	19 013 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 026 637	-18 663	-211 000	-1 256 300
Årets resultat, kr	-18 663	18 663	47 208	47 208
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 045 300	0	-163 792	-1 209 092
S:a eget kapital, kr	17 757 029	0	47 208	17 804 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 045 300
Årets resultat, kr	47 208
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 209 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 209 092

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 313 563	1 116 611
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 313 563	1 116 611
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-475 265	-471 303
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 087	-69 888
Personalkostnader	Not 5	-47 771	-62 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-268 400	-268 400
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-870 523	-871 983
RÖRELSERESULTAT		443 040	244 627
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 854	-263 290
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-395 832	-263 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 208	-18 663
ÅRETS RESULTAT		47 208	-18 663



		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 316 000	28 584 400
Summa materiella anläggningstillgångar		28 316 000	28 584 400
Summa anläggningstillgångar		28 316 000	28 584 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	1 844 360	1 624 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	42 970	35 554
Summa kortfristiga fordringar		1 887 330	1 660 377
Summa omsättningstillgångar		1 887 330	1 660 377
SUMMA TILLGÅNGAR		30 203 330	30 244 777

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 000 000	18 000 000
Fond för yttre underhåll		1 013 329	802 329
Summa bundet eget kapital		19 013 329	18 802 329
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 256 300	-1 026 637
Årets resultat		47 208	-18 663
Summa ansamlad förlust		-1 209 092	-1 045 300
Summa eget kapital		17 804 237	17 757 029
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 905 204	0
Summa långfristiga skulder		3 905 204	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 266 604	12 283 156
Leverantörsskulder		39 829	34 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	187 456	170 022
Summa kortfristiga skulder		8 493 889	12 487 748
Summa skulder		12 399 093	12 487 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 203 330	30 244 777

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	443 040	244 627
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	268 400	268 400
	711 440	513 027
Erhållen ränta	22	0
Erlagd ränta	-379 005	-260 176
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	332 457	252 851
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 439	-2 396
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 844	41 416
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	330 862	291 871
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-111 348	-111 348
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-111 348	-111 348
ÅRETS KASSAFLÖDE	219 514	180 523
Likvida medel vid årets början	1 624 824	1 444 301
Likvida medel vid årets slut	1 844 338	1 624 824
	219 514	180 523

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Fond för yttre underhåll

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

0 tkr
0 tkr

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 186 416	988 776
Årsavgift TV/bredband	75 600	75 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	44 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 116	7 835
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 231	-1
	1 313 563	1 116 611

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-23 608	-21 551
El	-27 094	-23 581
Uppvärmning	-101 550	-96 026
Vatten	-76 620	-64 861
Renhållning	-24 439	-28 599
TV, bredband, iptelefoni	-55 369	-55 387
Serviceavtal	-32 938	-28 084
Förvaltningskostnader	-106 703	-70 201
Försäkringar	-25 944	-23 922
Periodiskt underhåll	0	-58 736
Övriga driftskostnader	-1 000	-355
	-475 265	-471 303

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	0	-12 166
Underhåll övrigt	0	-46 570
	0	-58 736

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-29 025	-21 025
Övriga förvaltningskostnader	-40 571	-38 352
Kostnader överlåtelse och panter	-6 468	-7 667
Föreningsverksamhet	-2 686	-1 815
Kontorsutrustning och -material	-338	-1 030
	-79 087	-69 888

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 850	-35 963
Löner för anställda	-10 500	0
Övriga arvoden	-7 875	-11 638
Sociala avgifter	-11 546	-14 792
	-47 771	-62 392

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-268 400	-268 400
	-268 400	-268 400

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 840 000

26 840 000

Ingående anskaffningsvärde mark

4 160 000

4 160 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 000 000

31 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 415 600

-2 147 200

Årets avskrivningar byggnader

-268 400

-268 400

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 684 000

-2 415 600

Utgående redovisat värde

28 316 000

28 584 400

Redovisade värden byggnader

24 156 000

24 424 400

Redovisade värden mark

4 160 000

4 160 000

Fastighetsbeteckning: Fårsmäcken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	15 600 000	2 172 000	17 772 000	17 772 000
		15 600 000	2 172 000	17 772 000	17 772 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

13 050 000

13 050 000

Summa ställda säkerheter

13 050 000

13 050 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

1 844 338

1 624 824

Skattekonto

22

0

1 844 360

1 624 824

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	25 513	23 624
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 085	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 372	11 929
	42 970	35 553

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,22%	2026-03-01	3 948 596	43 392
Stadshypotek AB	3,54%	2025-03-03	4 142 372	25 000
Stadshypotek AB	3,54%	2025-03-03	4 080 840	42 956
			12 171 808	111 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 905 204
Nästa års amortering av långfristig skuld				43 392
Lån som ska konverteras inom ett år				8 223 212
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 266 604
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				445 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 615 068
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	5 775
Upplupna sociala avgifter	0	1 650
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 643	14 375
Upplupna räntekostnader	36 465	19 616
Upplupen revision	24 600	19 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 748	109 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	113
	187 456	170 022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alf Stenfelt

Axel Olsen

Zeinab Fazli

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

Franz Lindström
Personvald revisor
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar, org.nr 769626-6704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 av Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL OLSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:39:44



ALF STENFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:37:07



ZEINAB FAZLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:24:16



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:27:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Majavallen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:26:32



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.