



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv med säte i Eslöv org.nr. 769623-6392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eslöv Nyponet 1	2012-01-01	2011 och 2022
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 116
2	p-platser	0
Totalt 18 objekt		1 116

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åse Bylander	Ordförande
Anneli Hansson	Ledamot
Linnea Linderberg	Ledamot
Joel Aspegren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga styrelsemedlemmar

Firman tecknas två i förening av styrelsen.



Revisorer har varit: Janet Hallqvist samt utsedd revisor från KPMG, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Therese Klyft samt Leonardo Ulloa Ramirez, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, varav 4 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%,
fr.o.m. 2023-10-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 2023-09-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Asfaltering av gångar i vårt område, byte av värmeanläggning (vi blev uppsagda av Kraftringen), ommålning av alla hus inklusive förråd, installering av EI-stolpar.

Årtal	Ändamål
2019	Asfaltering av gångar till husen
2020	Byte från fjärrvärme till luft/värmepump
2021	Målning av alla hus inklusive förråd
2022	Installering av EI stolpar 5 laddningspunkter

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

Stamspolning, oljning av trätrappor
Revidering av stadgar

Årtal	Ändamål
2024	Revidering av stadgar med hjälp av jurist
2025	oljning av trätrappor
2029	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	165	292	266	230	230
Skuldsättning, kr/kvm	10 835	10 947	11 059	11 171	10 334
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 835	10 947	11 059	11 171	10 334
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	172	160	160	155	155
Årsavgifter, kr/kvm	890	832	818	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	905	832	820	821	821
Nettoomsättning, tkr	1 004	929	915	916	916
Resultat efter finansiella poster, tkr	-323	-6	-512	13	84
Soliditet, %	53	54	55	54	56

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). I årsavgiften ingår inte uppvärmning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Kommentar om årets förlust

Föreningen gjorde en förlust om -322 709 kr under 2023. Detta på grund av ökade räntekostnader samt övergång till redovisningsregelverk K3, vilket ökar avskrivningskostnaderna avsevärt de första åren. Avskrivningskostnader är inget som påverkar kassaflödet. Föreningen ser löpande över sin finansiella ställning med hjälp utav underhållsplan samt budget genom HSB Skåne, vilket är viktiga verktyg för att säkerställa möjligheten att finansiera framtida underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 420 000	0	0	14 420 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	110 677	0	41 121	151 798
S:a bundet eget kapital, kr	14 530 677	0	41 121	14 571 798
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-204 150	-5 654	-41 121	-250 925
Årets resultat, kr	-5 654	5 654	-322 709	-322 709
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-209 804	0	-363 830	-573 634
S:a eget kapital, kr	14 320 873	0	-322 709	13 998 164

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 723 kr.

Avsättning samt ianspråktagande av yttre fond, resultatdisposition 2022

Då föreningen bytte ekonomisk förvaltare per 2023-01-01 har det även skett avsättning till underhållsfonden om 90 000 kr samt ianspråktagande om 58 156 kr enligt resultatdisposition för 2022, detta för att följa redovisningsrutinen av föreningens nya förvaltare.

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	-209 804
Årets resultat, kr	-322 709
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-573 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-573 634

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 003 969	928 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 211	-3
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 010 180	928 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-447 913	-364 720
Underhåll enligt plan	Not 5	-66 723	-58 156
Övriga externa kostnader	Not 6	-73 288	-6 199
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-16 032	-28 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-439 730	-273 224
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 043 687	-730 988
RÖRELSERESULTAT		-33 506	197 617
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		753	2 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 955	-205 951
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-289 203	-203 271
ÅRETS RESULTAT		-322 709	-5 654

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 733 387	26 037 865
Summa materiella anläggningstillgångar		25 733 387	26 037 865
Summa anläggningstillgångar		25 733 387	26 037 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	34 094	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 607	11 920
Summa kortfristiga fordringar		49 701	11 946
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	493	0
Summa kortfristiga placeringar		493	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	544 824	566 612
Summa kassa och bank		544 824	566 612
Summa omsättningstillgångar		595 018	578 558
SUMMA TILLGÅNGAR		26 328 405	26 616 423

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 420 000	14 420 000
Fond för yttre underhåll	151 798	110 677
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>14 571 798</u>	<u>14 530 677</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-250 925	-204 150
Årets resultat	-322 709	-5 654
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-573 634</u>	<u>-209 805</u>
Summa eget kapital	<u>13 998 164</u>	<u>14 320 872</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 276 453	8 158 201
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>7 276 453</u>	<u>8 158 201</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 815 753	4 058 905
Leverantörsskulder	21 434	15 370
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 7 489	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 209 112	63 075
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 053 788</u>	<u>4 137 350</u>
Summa skulder	<u>12 330 241</u>	<u>12 295 551</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>26 328 405</u>	<u>26 616 423</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-33 506	197 617
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	439 730	273 224
	<u>406 224</u>	<u>470 841</u>
Erhållen ränta	753	2 680
Erlagd ränta	-236 176	-238 146
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>170 800</u>	<u>235 375</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 755	9 333
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	105 811	-51 432
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>238 857</u>	<u>193 275</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-135 252	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-135 252</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-124 900	-124 900
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-124 900</u>	<u>-124 900</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-21 295	68 375
Likvida medel vid årets början	566 612	498 237
Likvida medel vid årets slut	<u>545 318</u>	<u>566 612</u>
	-21 295	68 375

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

5 - 110 år

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	993 708	928 432
Hysesintäkt garage och bilplatser	3 675	0
Konsumtionsavgift el	4 223	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 363	176
	1 003 969	928 608
* I årsavgiften inår el, vatten samt bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	6 211	-3
	6 211	-3
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 861	-4 876
El	-122 982	-113 991
Vatten	-68 912	-64 688
Renhållning	-33 805	-30 666
TV, bredband, iptelefoni	-38 544	-42 040
Obligatoriska besiktningar	-8 291	0
Serviceavtal	-10 000	0
Förvaltningskostnader	-91 758	-76 028
Försäkringar	-25 069	-23 995
Övriga driftskostnader	-12 691	-8 436
	-447 913	-364 720
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-58 156
Underhåll övrigt	-66 723	0
	-66 723	-58 156
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-50 863	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 170	-1 900
Kostnader överlåtelse och panter	-4 846	0
Föreningsverksamhet	-2 500	0
Kontorsutrustning och -material	-909	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 299
	-73 288	-6 199
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-10 699	-12 199
Revisionsarvode	-1 500	-13 688
Sociala avgifter	-3 833	-2 803
	-16 032	-28 690
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-439 730	-273 224
	-439 730	-273 224

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2132

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

25 850 688

24 892 688

Årets investering byggnader*

135 252

958 000

Ingående anskaffningsvärde mark

2 255 000

2 255 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**28 240 940****28 105 688****958 000 kr år 2022 avser omföring av ett pågående projekt avseende ny värmeanläggning***Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 067 823

-1 794 599

Årets avskrivningar byggnader

-439 730

-273 224

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 507 553****-2 067 823****Utgående redovisat värde****25 733 387****26 037 865**

Redovisade värden byggnader

23 478 387

23 782 865

Redovisade värden mark

2 255 000

2 255 000

Fastighetsbeteckning: Nyponet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2013	17 600 000	2 405 000	20 005 000	20 005 000
		17 600 000	2 405 000	20 005 000	20 005 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

12 467 000

12 467 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**12 467 000****12 467 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

281

26

Övrig skattefordran

33 813

0

34 094**26****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

4 209

4 026

Förutbetalad kabel-TV och bredband

3 504

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 894

7 894

15 607**11 920****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

SBAB

493

0

493**0**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 BANK

Handelsbanken	553 469	404 251
Sparbanken Skåne	-8 645	0
Avräkningskonto	0	162 361
	544 824	566 612

Vid byte av förvaltare 2023-01-01 övergick föreningen från klientmedelskonto hos Nabo till eget konto på Handelsbanken. Årsskiftet 2023/2024 gjorde föreningen en flytt av transaktionskonto från Handelsbanken till Sparbanken Skåne.

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		1,75%	2026-11-10	3 712 500	50 000
Sparbanken Skåne AB		1,75%	2025-02-10	3 622 701	8 748
Sparbanken Skåne AB		4,93%	2024-05-10	3 934 005	7 152
Sparbanken Skåne AB		1,42%	2024-11-10	823 000	59 000
				12 092 206	124 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 276 453
Nästa års amortering av långfristig skuld					58 748
Lån som ska konverteras inom ett år					4 757 005
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 815 753
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					499 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 467 706
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 657	0
Arbetsgivaravgifter	3 833	0
	7 489	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 060	18 240
Upplupna räntekostnader	54 692	913
Upplupen revision	47 800	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 560	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 922
	209 112	63 075

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anneli Hansson

.....
Linnea Linderberg

.....
Åse Bylinder

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

Janet Hallqvist
Revisor vald av föreningsstämman

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Nyponet i Eslöv, org. nr 769623-6392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Nyponet i Eslöv för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och som 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 misstag, 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. 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Nyponet i Eslöv för år 2023 samt 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Janet Hallqvist
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSE BYLINDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:40:50



ANNELI HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:29:45



LINNEA LINDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:53:52



JOEL ASPEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:49:17



JANET HALLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:46:55



ANDREA ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:05:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Boklok Nyponet i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANET HALLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:11:23



ANDREA ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:06:27



HSB – där möjligheterna bor

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.