



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Boklok Lambohov Dungen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Boklok Lambohov Dungen med säte i Linköping org.nr. 769620-6635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Isproppen 2	2010-01-01	2010

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1590
<b>Totalt 15 objekt</b>		<b>1590</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Isproppen GA:1	G:A		1 / 2	Kommunikationsytor, Grönområde och lekplats.

**Totalt 1 objekt**

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Andersson	Ordförande	2021-05-19	
Anders Broman	Ledamot	2018-07-01	
Marielle Ryberg	Ledamot	2015-05-27	2022-05-19
Marielle Ryberg	Suppleant	2022-05-19	
Annika Engström	Ledamot	2022-05-19	
Annika Engström	Suppleant	2021-05-19	2022-05-19
Johanna Thidell	Suppleant	2021-05-19	2022-05-19
Jimmy Högdahl	Suppleant	2022-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Andersson, Anders Broman, Marielle Ryberg, Annika Engström och Jimmy Högdahl.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Broman, Håkan Andersson, Annika Engström.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8,2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

**Under verksamhetsåret har följande större underhåll utförts:**

Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Fortsatt arbetet med att slutföra rensning av ventilationskanaler som påbörjades 2021.

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

Årtal	Ändamål
2021	Rensning av ventilationskanaler i 14 lägenheter (av tot. 15),Byte av armaturer.
2020	Målning av spaljéer (fram- och baksida). Rötskadade överliggare byttes ut och belades med plåt.
2019	Föreningens bredband uppgraderades till 100/1 00 Mbit/s.
2018	Inga större underhållsarbeten.
2017	Målning av föreningens fasad samt byte av kvarvarande återvinningsmotorer med seriefel.
2016	Större delen av återvinningsmotorerna i föreningens FTX-aggregat utbyta på garanti pga. seriefel.
2015	Förlängning spaljéer, underhåll ventilationssystem, 5-årsbesiktning.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Fasadmålning samt byte av sliten/skadad fasad. Ny energideklaration ska tas fram.
2024	Inget planerat underhåll.
2025	Spolning av stammar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	297	355	170	136	200
Skuldsättning, kr/kvm	9 944	10 008	10 073	10 452	10 516
Räntekänslighet, %	14	15	15	17	15
Energikostnad, kr/kvm	6	4	4	5	6
Driftskostnad, kr/kvm	271	212	246	148	146
Årsavgifter, kr/kvm	691	691	691	633	691
Totala intäkter, kr/kvm	721	725	722	660	721
Nettoomsättning, tkr	1 146	1 151	1 149	1 049	1 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	225	-219	-143	-41
Soliditet, %	54	54	53	53	53

#### **Sparande:**

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

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

#### **Skuldsättning:**

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

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

#### Räntekänslighet:

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

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

#### Energikostnad:

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

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### Driftskostnad:

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

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

#### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	18 705 000	0	0	18 705 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	510 716	0	208 125	718 841
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 215 716</b>	<b>0</b>	<b>208 125</b>	<b>19 423 841</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-928 710	225 350	-208 125	-911 486
Årets resultat, kr	225 350	-225 350	119 542	119 542
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-703 360</b>	<b>0</b>	<b>-88 583</b>	<b>-791 944</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 512 356</b>	<b>0</b>	<b>119 542</b>	<b>18 631 897</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 875 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	-703 361
Årets resultat, kr	119 542
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 875
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-791 944</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-791 944</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 145 647	1 151 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 700
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 145 647</b>	<b>1 152 790</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-430 403	-336 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 912	-60 731
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-18 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-296 406	-296 406
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-821 005</b>	<b>-711 756</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>324 642</b>	<b>441 034</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 792	3 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 892	-219 475
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-205 100</b>	<b>-215 684</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>119 542</b>	<b>225 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>119 542</b>	<b>225 350</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	32 858 555	33 154 961
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 858 555</u>	<u>33 154 961</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>32 858 555</u></b>	<b><u>33 154 961</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	330 842	433 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 799	32 621
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>365 641</u>	<u>466 457</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 865 641</u></b>	<b><u>1 466 457</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>34 724 196</u></b>	<b><u>34 621 418</u></b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 705 000	18 705 000
Fond för yttre underhåll		718 841	510 716
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>19 423 841</u>	<u>19 215 716</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-911 486	-928 710
Årets resultat		119 542	225 350
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-791 944</u>	<u>-703 361</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>18 631 897</u></b>	<b><u>18 512 355</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>5 808 200</u>	<u>15 810 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 808 200</u>	<u>15 810 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 002 300	102 500
Leverantörsskulder		32 143	13 347
Skatteskulder		137 289	68 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	12 284	10 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	100 083	103 176
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 284 099</u>	<u>298 563</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>16 092 299</u></b>	<b><u>16 109 063</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>34 724 196</u></b>	<b><u>34 621 418</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	324 642	441 034
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	296 406	296 406
Övriga poster	0	0
	<u>621 048</u>	<u>737 440</u>
Erhållen ränta	10 625	2 625
Erlagd ränta	-216 892	-219 475
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>414 781</u>	<u>520 590</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 016	-2 775
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	85 737	62 062
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>499 501</u></b>	<b><u>579 877</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-102 500	-102 500
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-102 500</u></b>	<b><u>-102 500</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>397 001</b>	<b>477 377</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 428 897	951 520
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 825 899</u>	<u>1 428 897</u>
	<b>397 001</b>	<b>477 377</b>

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).

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:

105 år

#### 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.

#### Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 098 000	1 098 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	45 000	45 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 650	8 092
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	-2
	<b>1 145 647</b>	<b>1 151 090</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	1 700
	<b>0</b>	<b>1 700</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-48 115	-6 838
El	-8 761	-6 530
Renhållning	-31 768	-29 449
TV, bredband, iptelefoni	-74 634	-56 746
Förvaltningskostnader	-25 670	-22 702
Försäkringar	-25 383	-24 618
Fastighetsskatt	-133 110	-127 860
Periodiskt underhåll	-56 875	-42 875
Övriga driftskostnader	-26 087	-18 997
	<b>-430 403</b>	<b>-336 615</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Kanalrensning	-56 875	0
Byte av armaturer	0	-42 875
	<b>-56 875</b>	<b>-42 875</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 125	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-46 805	-37 393
Kostnader överlåtelse och panter	-2 656	-9 040
Föreningsverksamhet	-2 024	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 671	-548
Stämma och styrelse	-632	0
	<b>-67 912</b>	<b>-60 731</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-20 000	-12 505
Sociala avgifter	-6 284	-5 499
	<b>-26 284</b>	<b>-18 004</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-296 406	-296 406
	<b>-296 406</b>	<b>-296 406</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 300 000	31 300 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 700 000	4 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 845 039	-2 548 633
Årets avskrivningar byggnader	-296 406	-296 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 141 445</b>	<b>-2 845 039</b>

**Utgående redovisat värde**

32 858 555 33 154 961

Redovisade värden byggnader

28 158 555 28 454 961

Redovisade värden mark

4 700 000 4 700 000

**Fastighetsbeteckning:** Isroppen 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Småhus	2010	19 080 000	11 160 000	30 240 000	30 240 000
		<b>19 080 000</b>	<b>11 160 000</b>	<b>30 240 000</b>	<b>30 240 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 403 000	17 403 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 403 000</b>	<b>17 403 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	325 898	428 897
Skattekonto	4 944	4 939
	<b>330 842</b>	<b>433 836</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	2 625	1 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 174	31 163
	<b>34 799</b>	<b>32 621</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	1 500 000	1 000 000
			<b>1 500 000</b>	<b>1 000 000</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,67%	2023-12-30	9 899 800	0
Stadshypotek	2,52%	2025-03-30	5 910 700	102 500
			<b>15 810 500</b>	<b>102 500</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>5 808 200</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				102 500
Lån som ska konverteras inom ett år				9 899 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>10 002 300</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				410 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				15 298 000

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	6 000	5 250
Arbetsgivaravgifter	6 284	5 500
	<b>12 284</b>	<b>10 750</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Förutbetalda årsavgifter och hyror	86 283	89 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 800	13 800
	<b>100 083</b>	<b>103 176</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Broman

.....  
Annika Engström

.....  
Håkan Andersson

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

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Lambohov Dungen , org.nr. 769620-6635

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Lambohov Dungen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Lambohov Dungen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Boklok Lambohov Dungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:11:11



**ANDERS BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 19:46:39



**ANNIKA ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:56:45



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:59:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Boklok Lambohov Dungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:00:02



# 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.