

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Håbo.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallmovägens samfällighetsförening. Föreningens andel är 65,2 procent. Samfälligheten förvaltar lekparken.

Styrelsen

Lisa Margareta Granesäter Johansson	Ledamot
Fanni Grönberg Sandin	Ledamot
Liza Sofia Teresa Lehti	Ledamot
Marie Helen Lindell	Ledamot
Pernilla Agneta Elisabeth Nyström	Ledamot
Anita Madeleine Corell Quick	Suppleant
Tim Vilhelm Lindholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Marcus Eriksson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viby 3:77	2008	Håbo

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenradiatorer..

Byggnadsår och ytor

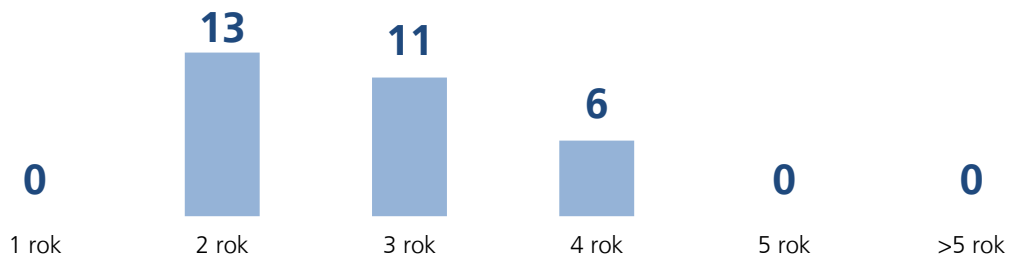
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 880 m², varav 1 880 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum
Gemensamma förråd

Kommentar

Ett till varje hus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
rengöring filter till värmesystem	2019
underhållsspölning av avloppsstammar	2018
Måla husfasaderna	2018
Fixa små gräsplättarna	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av värmefilter	2019	
Grusa gångarna på gården	2020	
Yttertak, kontroll av pannor	2020	
Genomgång av värmeväxlare	2020	Ev byte om behov finns
Ventilationssystem OVK	2020	
Expansionskärl kontroll	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

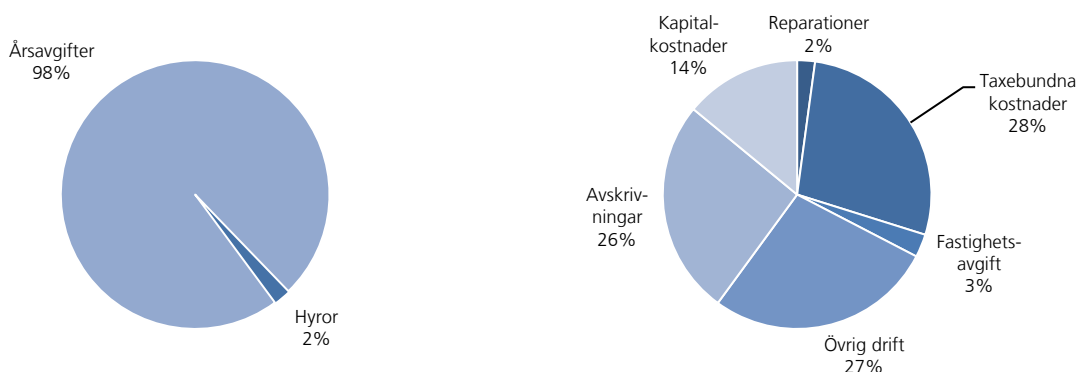
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fastighetskötsel	Upplands Boservice
Städning	Upplands Boservice
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Parkeringsövervakning	Aimo park
Kabel-TV	Lyssna och Njut Euronics AB
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 002 633	1 586 024
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 695 858	1 705 795
Finansiella intäkter	20	0
Minskning kortfristiga fordringar	41 081	0
Ökning av kortfristiga skulder	57 039	0
	1 793 998	1 705 795
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	898 428	1 756 057
Finansiella kostnader	207 915	431 312
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 452
Minskning av långfristiga skulder	6 433	42 390
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 975
	1 112 776	2 289 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 683 855	1 002 633
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	681 222	-583 391

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagt om lånen från Nordea till SEB.

Lagt om transaktionskontot till SBC klientmedelshantering 2019-12-19.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	883	883	866
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 383	9 386	9 409	9 426
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	106	105	100	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	56	67	59
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	229	245	289
Soliditet (%)	59	59	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	204	-868	68	-81
Nettoomsättning (tkr)	1 696	1 706	1 705	1 674

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 880 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 000 000	0	0	26 000 000
Fond för yttre underhåll	457 862	200 000	-1 083 438	1 341 300
S:a bundet eget kapital	26 457 862	200 000	-1 083 438	27 341 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-788 396	-200 000	215 864	-804 260
Årets resultat	203 535	203 535	867 574	-867 574
S:a ansamlad förlust	-584 861	3 535	1 083 438	-1 671 834
S:a eget kapital	25 873 001	203 535	0	25 669 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	203 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-588 396
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-584 861

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-584 861**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 695 738	1 705 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	60
Summa rörelseintäkter		1 695 858	1 705 795
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-656 096	-1 696 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 323	-84 490
Personalkostnader	Not 6	-118 009	25 342
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 000	-386 000
Summa rörelsekostnader		-1 284 428	-2 142 057
RÖRELSERESULTAT		411 430	-436 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 915	-431 312
Summa finansiella poster		-207 895	-431 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 535	-867 574
ÅRETS RESULTAT		203 535	-867 574

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	42 179 900	42 565 900
Summa materiella anläggningstillgångar	42 179 900	42 565 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 179 900	42 565 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar Not 9	0	45 435
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel* Not 9	525 172	0
Summa kortfristiga fordringar	525 232	45 435
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 162 977	1 002 633
SBC klientmedel i SHB*	0	0
Summa kassa och bank	1 162 977	1 002 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 688 209	1 048 068
SUMMA TILLGÅNGAR	43 868 109	43 613 968

*Föreningen ingick i SBC klientmedelshantering 2019-12-19.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	457 862	1 341 300
Summa bundet eget kapital		26 457 862	27 341 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-788 396	-804 260
Årets resultat		203 535	-867 574
Summa fritt eget kapital		-584 861	-1 671 834
SUMMA EGET KAPITAL		25 873 001	25 669 466
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 629 196	0
Summa långfristiga skulder		11 629 196	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 010 000	17 645 629
Leverantörsskulder		78 054	62 871
Skatteskulder		61 350	60 341
Övriga skulder		-42	945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	216 550	174 716
Summa kortfristiga skulder		6 365 912	17 944 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 868 109	43 613 968

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 660 279	1 660 279
Hyror garage moms	13 458	14 047
Hyror parkering	22 021	22 021
Överlåtelse/pantsättning	0	9 408
Öresutjämning	-21	-21
	1 695 738	1 705 735

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	120	60
	120	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 708	108 373
	Fastighetsskötsel beställning	2 876	869
	Snöröjning/sandning	9 234	7 368
	Garage	0	85
	Gård	1 938	1 325
	Förbrukningsmateriel	190	14 007
	Fordon	0	1 254
		120 946	133 281
	Reparationer		
	Lås	5 347	0
	VVS	0	1 355
	Ventilation	12 735	8 907
	Elinstallationer	0	5 423
	Vattenskada	13 873	0
		31 955	15 685
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 048 750
	VVS	0	34 688
	Värmeanläggning	5 250	0
		5 250	1 083 438
	Taxebundna kostnader		
	El	44 519	40 831
	Värme	198 536	197 203
	Vatten	121 809	106 030
	Sophämtning/renhållning	46 293	47 896
		411 157	391 960
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 478	42 110
		45 478	42 110
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 310	30 435
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	656 096	1 696 909
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	899
	Revisionsarvode extern revisor	14 281	13 998
	Föreningskostnader	0	388
	Fritids- och trivselkostnader	0	943
	Förvaltningsarvode	45 772	42 455
	Förvaltningsarvoden övriga	6 257	8 114
	Administration	12 452	8 273
	Korttidsinventarier	13 368	0
	Konsultarvode	27 343	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	9 420
		124 323	84 490

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 800	-17 000
	Sociala kostnader	28 209	-8 342
		118 009	-25 342
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	386 000	386 000
		386 000	386 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 000 000	45 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	45 000 000	45 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 434 100	-2 048 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 000	-386 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 820 100	-2 434 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 179 900	42 565 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	4 230 000
		27 000 000	24 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	24 030 000
		27 000 000	24 030 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	256	20 120
	Skattefordran	0	20 591
	Klientmedel hos SBC	520 878	0
	Fordringar	4 038	4 724
		525 172	45 435

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 341 300	997 700
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	143 600
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 083 438	0
	Vid årets slut	457 862	1 341 300

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,430 %	0	5 917 806	Rörligt
	Nordea	3,150 %	0	5 717 806	2019-05-15
	Nordea	0,780 %	0	6 010 017	2019-06-19
	SEB	0,850 %	11 629 196	0	2022-05-28
	SEB	0,680 %	6 010 000	0	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 639 196	17 645 629	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 010 000	-17 645 629	
			11 629 196	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 639 196 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 100 000	18 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	45 000	0
	Sociala avgifter	14 139	0
	Ränta	2 138	36 374
	Avgifter och hyror	155 273	138 342
		216 550	174 716

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmesladd och ventilationskontroll OVK och kolla takplattorna. Grusa och barka på gården.

Styrelsens underskrifter

BÅLSTA den 27 / 4 2020



Liza Margareta Granesäter Johansson
Ledamot



Fanni Grönberg Sandin
Ledamot

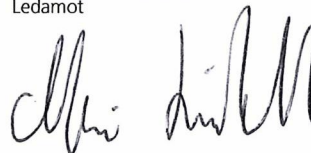


Liza Sofia Teresa Lehti
Ledamot

Marie Helen Lindell
Ledamot



Pernilla Agneta Elisabeth ~~Wiklund~~
Ledamot Nystrom



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Viby Äng, org. nr 769617-4239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng för år 2019.

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 2019 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 upp-lyser, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Viby Äng för år 2019 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 fortlöpa 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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.

Solna den 5/5 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 660 000	1 660 279	1 660 000
Hyror garage moms	0	13 458	0
Hyror parkering	11 000	22 021	22 000
Öresutjämning	0	-21	0
Övriga intäkter	0	120	0
	1 671 000	1 695 858	1 682 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-113 000	-106 708	-105 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-2 876	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-9 234	-30 000
Garage	-1 000	0	0
Gård	-3 000	-1 938	-2 000
Serviceavtal	0	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-190	-2 000
	-161 000	-120 946	-148 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-56 000
Lås	0	-5 347	0
Ventilation	0	-12 735	0
Vattenskada	0	-13 873	0
	-47 000	-31 955	-56 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	0
VVS	0	0	-6 000
Värmeanläggning	0	-5 250	0
	-70 000	-5 250	-6 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-44 519	-34 000
Värme	-206 000	-198 536	-196 000
Vatten	-107 000	-121 809	-127 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-46 293	-50 000
	-406 000	-411 157	-407 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-45 478	-44 000
	-44 000	-45 478	-44 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 310	-41 310	-41 000
	-41 310	-41 310	-41 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 281	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-45 772	-44 000
Förvaltningsarvodena övriga	-9 000	-6 257	-10 000
Administration	-14 000	-12 452	-13 000
Korttidsinventarier	0	-13 368	0
Konsultarvode	0	-27 343	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-4 850	-5 000
	-96 000	-124 323	-98 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEKOSTNADER			
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-89 800	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-28 209	-15 000
	-60 000	-118 009	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-387 000	-386 000	-387 000
	-387 000	-386 000	-387 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 312 310	-1 284 428	-1 247 000
RÖRELSERESULTAT	358 690	411 430	435 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-378 000	-207 717	-378 000
Räntekostnader skattekonto	0	-154	0
Övriga räntekostnader	0	-44	0
	-378 000	-207 895	-378 000
RESULTAT	-19 310	203 535	57 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE