

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf BoKlok Mjälle
Org nr: 769609-8842



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Mjälle får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-25.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre föregående på p.g.a minskade kostnader för underhåll samt kostnader och ersättning för vattenskador.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 022 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelat på 6 lägenheter i varje hus. Det finns 6 förråds/gårdshus med totalt 36 förråd + 6 allmänna förråd, 38 bilplatser och 3 sopus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar i Jämtland. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos samma försäkringsbolag. Föreningen har även tecknat ett avtal med Anticimex gällande skadedjurshantering, avtalet gäller från 2015-01-15.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	2-3 rok	2-3 rok	3-4 rok	3-4 rok	Summa
48,3 kvm	48,6 kvm	59,5 kvm	59,8 kvm	73,9 kvm	74,2 kvm	
6	6	6	6	6	6	36

Total bostadsarea 2 186 m²

Årets taxeringsvärde 29 455 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 837 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 8 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 114 tkr (52 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda reparationer (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Vattenlarm och avloppsbrunn	14
Vattenskada	113

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte återvinningsagregat	8 292

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Persson	Ordförande	2020
Joakim Wall	Sekreterare	2020
Carin Ekblad	Ledamot	2020
Martin Lundin	Ledamot	2020
Rolf Schön	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Jaremark	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Hellström	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Edlund	2020
Peter Grevsten	2019
Elisabeth Rosengren	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

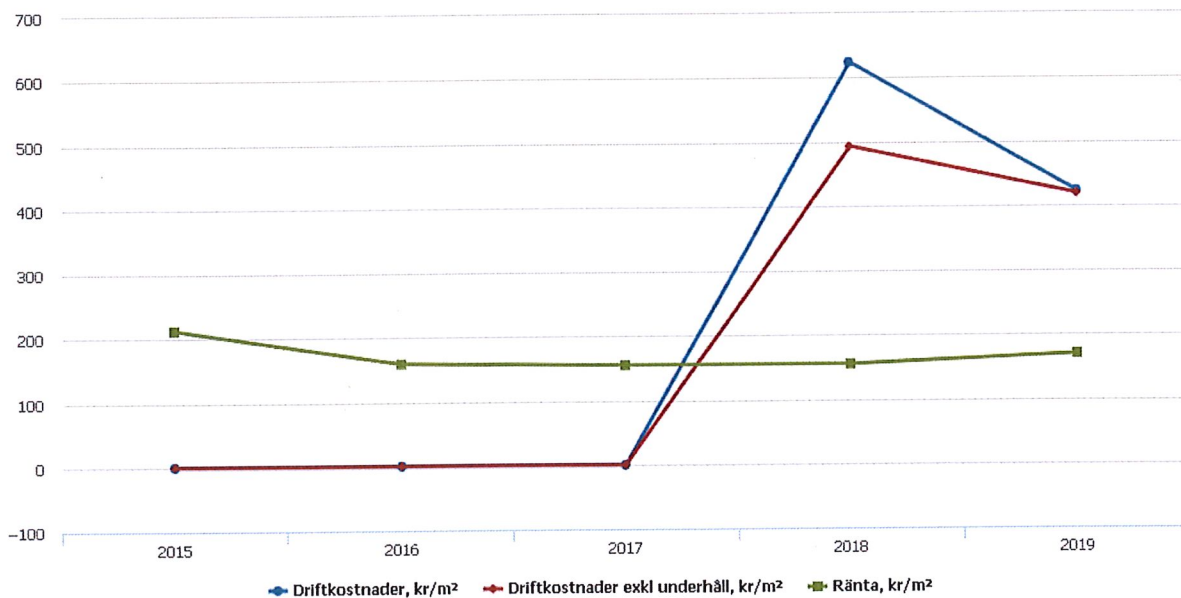
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

Föreningen tar en överlåtelseavgift på max 2,5 % av basbelopp samt avgift för uttag av nya pantbrev på max 1 % av basbelopp.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 167	2 168	2 169	2 164	2 138
Resultat efter finansiella poster	699	-21	449	212	5
Årets resultat	699	-21	449	212	5
Resultat exklusive avskrivningar	1 022	305	778	543	335
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	52	52	52	52	30
Balansomslutning	29 896	29 694	29 849	29 831	29 755
Soliditet %	35	33	33	31	31
Likviditet %	418	251	290	196	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	872	872	872	864
Driftkostnader, kr/m ²	423	624	428	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	419	493	428	0	0
Ränta, kr/m ²	170	155	155	159	212
Underhållsfond, kr/m ²	380	332	412	340	330
Lån, kr/m ²	8 719	8 857	8 994	9 131	9 268



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 338 000	725 928	779 442	-20 785
Disposition enl. årsstämmobeslut			-20 785	20 785
Reservering underhållsfond		113 670	-113 670	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 292	8 292	
Årets resultat				698 936
Vid årets slut	8 338 000	831 306	653 279	698 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	644 987
Årets resultat	698 936
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 292
Summa	1 352 215

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	113 670
Att balansera i ny räkning	1 238 545
Summa	1 352 215

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 166 684	2 167 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 599	4 324
Summa rörelseintäkter		2 507 283	2 172 209
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-914 250	-1 364 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 349	-103 658
Personalkostnader	Not 6	-92 124	-60 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 373	-326 136
Summa rörelsekostnader		-1 437 096	-1 854 816
Rörelseresultat		1 070 188	317 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-371 272	-338 178
Summa finansiella poster		-371 252	-338 178
Resultat efter finansiella poster		698 936	-20 785
Årets resultat		698 936	-20 785

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	27 135 252	27 458 625
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 135 252	27 458 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		196 722	196 722
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 722	196 722
Summa anläggningstillgångar		27 331 974	27 655 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	8 172
Övriga fordringar		5 023	23 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 875	47 905
Summa kortfristiga fordringar		45 018	79 980
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 518 658	1 959 028
Summa kassa och bank		2 518 658	1 959 028
Summa omsättningstillgångar		2 563 677	2 039 009
Summa tillgångar		29 895 651	29 694 356

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 338 000	8 338 000	
Fond för yttre underhåll	831 306	725 928	
Summa bundet eget kapital	9 169 306	9 063 928	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	653 280	779 442	
Årets resultat	698 936	-20 785	
Summa fritt eget kapital	1 352 215	758 658	
Summa eget kapital	10 521 521	9 822 586	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 760 625	19 060 625
Summa långfristiga skulder		18 760 625	19 060 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		58 836	341 256
Skatteskulder		3 548	2 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	251 121	167 385
Summa kortfristiga skulder		613 504	811 145
Summa eget kapital och skulder		29 895 651	29 694 356

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	698 936	-20 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	323 373	326 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 022 309	305 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 962	-8 602
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-197 640	166 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	859 630	462 880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	559 630	162 880
Likvidamedel vid årets början	1 959 028	1 796 148
Likvidamedel vid årets slut	2 518 658	1 959 028

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	5
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 905 972	1 905 972
Hyror, p-platser	35 850	35 401
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 650	0
Elavgifter	226 512	226 512
Summa nettoomsättning	2 166 684	2 167 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	9 050	4 324
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
Försäkringsersättningar	331 248	0
Summa övriga rörelseintäkter	340 599	4 324

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-8 292	-288 302
Reparationer	-144 184	-333 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 572	-48 132
Försäkringspremier	-45 492	-46 892
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 700	0
Serviceavtal	-8 811	-8 701
Obligatoriska besiktningar	-2 750	0
Bevakningskostnader	-921	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 166	-8 464
Snö- och halkbekämpning	-37 313	-29 963
Förbrukningsinventarier	-1 894	-2 049
Fordons- och maskinkostnader	-766	-4 007
Vatten	-73 240	-67 772
Fastighetsel	-233 082	-214 234
Uppvärmning	-259 984	-266 964
Sophantering och återvinning	-42 833	-42 653
Förvaltningsarvode drift	-1 250	-3 324
Summa driftkostnader	-914 250	-1 364 922

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 118	-63 624
Lokalkostnader	-4 500	-3 000
IT-kostnader	-271	-1 889
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 058	-3 991
Kreditupplysningar	-11 046	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-3 869
Telefon och porto	-3 846	-4 904
Medlems- och föreningsavgifter	-5 030	-4 930
Bankkostnader	-2 480	-2 450
Summa övriga externa kostnader	-107 349	-103 658

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-49 498
Sammanträdesarvoden	-29 000	0
Sociala kostnader	-28 124	-10 602
Summa personalkostnader	-92 124	-60 100

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-323 373	-323 400
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 736
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-323 373	-326 136

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-371 188	-337 950
Övriga räntekostnader	-84	-228
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-371 272	-338 178

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 400 000	29 400 000
Mark	2 500 000	2 500 000
	31 900 000	31 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 900 000	31 900 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 441 375	-4 117 975
	-4 441 375	-4 117 975
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-323 373	-323 400
	-323 373	-323 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 764 748	-4 441 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 135 252	23 837 000
Varav		
Byggnader	24 635 252	20 800 000
Mark	2 500 000	3 037 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	79 966
	0	79 966
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	79 966
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	-77 230
	0	-77 230
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-2 736
	0	-2 736
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 087	15 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 044	15 906
Förutbetald vattenavgift	0	6 091
Förutbetald renhållning	0	2 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 744	8 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 875	47 905

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	607 118	607 118
Transaktionskonto	1 911 540	1 351 910
Summa kassa och bank	2 518 658	1 959 028

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 060 625	19 360 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 760 625	19 060 625

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,82%	2021-02-25	5 902 000,00	0,00	0,00	5 902 000,00
SWEDBANK	1,65%	2026-02-25	5 902 000,00	0,00	0,00	5 902 000,00
SWEDBANK	1,92%	3- mån	975 625,00	0,00	300 000,00	675 625,00
SWEDBANK	2,42%	3- mån	6 581 000,00	0,00	0,00	6 581 000,00
Summa			19 360 625,00	0,00	300 000,00	19 060 625,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 560 625 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 302	10 184
Upplupna elkostnader	23 877	39 441
Upplupna värmekostnader	27 460	28 876
Upplupna kostnader för renhållning	308	1 058
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 174	75 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 121	167 385

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
<i>Varav Borgensförbindelse (statens bostadskreditnämnd)</i>	<i>6 581 000</i>	<i>6 581 000</i>

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

Frösön 29/4-2020

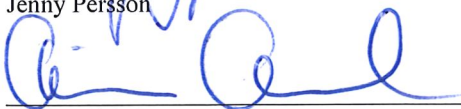
Ort och datum




Jenny Persson




Joakim Wall



Carin Ekblad




Martin Lundin



Rolf Schön

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07

Hellström & Hjelm Revision AB



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf BoKlok Mjälle

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf BoKlok Mjälle i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle
Org.nr 769609-8842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Mjälle för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund den 7 maj 2020

Hellström & Hjelm Revision AB



Daniel Hellström

Auktoriserad revisor