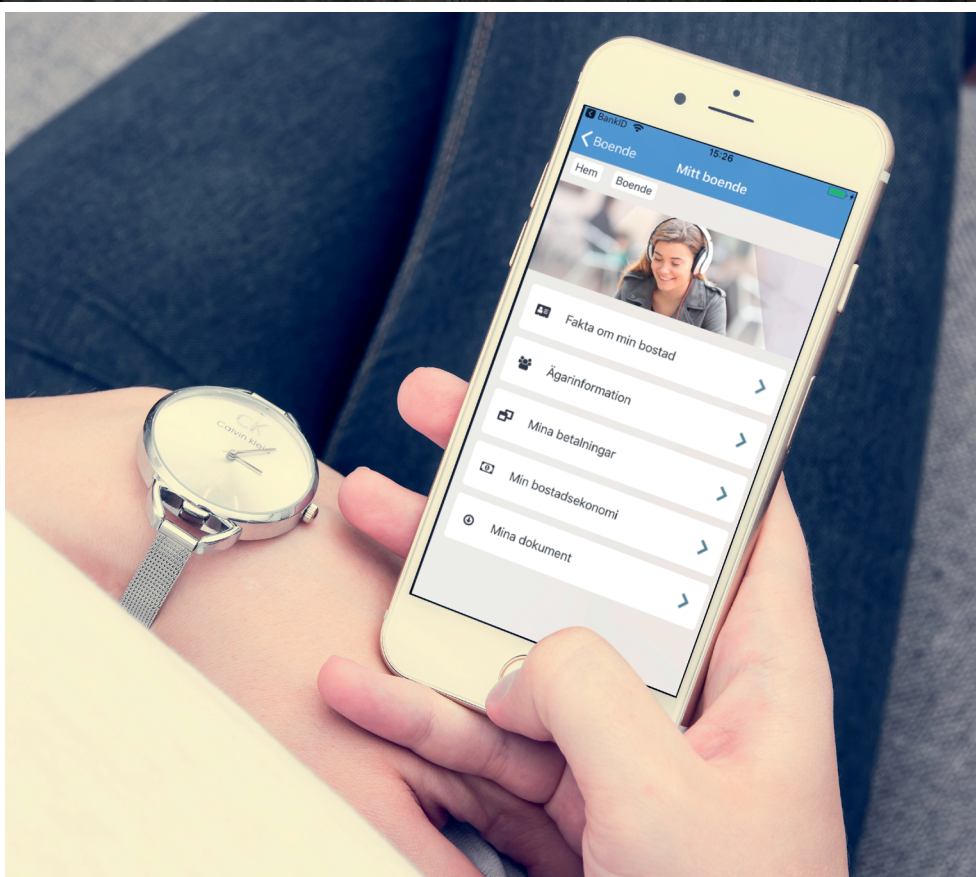




Varsågod!

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 Bergviken

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 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Styrelsen

Elin Algsten	Ordförande
Anette Margareta Engström	Sekreterare
Stefan Urban Anders Nyström	Kassör
Lissbet Kristina Lundqvist	Ledamot

Ulla Margareta Gustafsson	Suppleant
Virpi Viola Inkeri Joukanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Axell	Ordinarie Extern	BoRevision
Christina Cederlöf	Suppleant Extern	

Valberedning

Simon Golowin
Maria Hellström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergviken 4	2009	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 9 flerbostadshus.

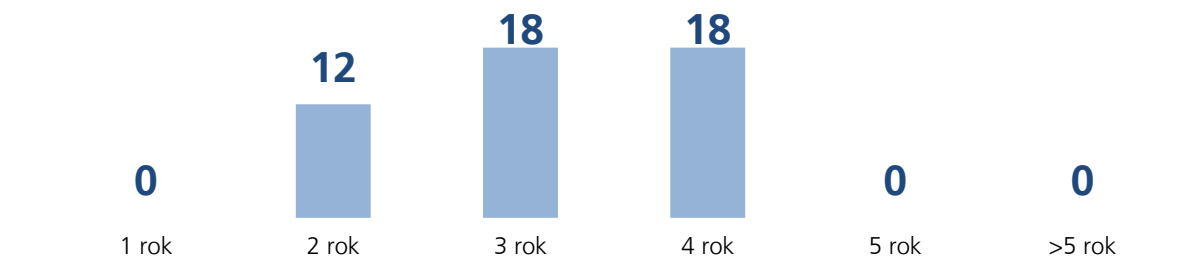
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 095 m², varav 3 095 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

	År	Kommentar
Utfört underhåll		
Inoljning av terasser och balkonger	2019	Sköts årligen av lägenhetsinnehavaren
Målning av balkongfront och loftgångar	2019	
Byte av fjädergunga	2019	
Målning fasaddelar och detaljer	2019	
Planerat underhåll		
Byte av dörrstängare	2019	Sker vid behov
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2019	Inspekterat ej behov
Målning fönster och fönsterdörrar	2019	Foder målade ej själva fönstren
Målning av takluckor och huvar ventilation	2019	Inspekterat men inget behov
OVK besiktning	2021	
Påfyllning av sand i sandlådan	2022	Tidigare vid behov
Byte av sandlådan	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

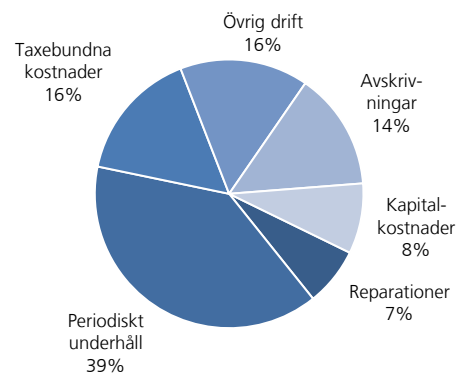
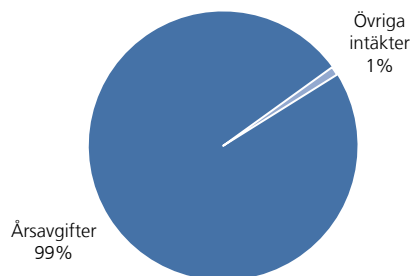
Avtal	Leverantör
Telia	TV, telefoni och bredband
E-on	Värme, serviceavtal undercentral
Tekniska förvaltningen	Vatten och sophantering (restavfall och kompost)
Stena	Övrig sophantering
SBC	Förvaltare av vår Brf &
Egeryds	Fastighetsskötsel, nyckelservice mm
Godel	El

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 002 870	2 310 333
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 934 420	2 910 058
Finansiella intäkter	4	127
	2 934 424	2 910 185
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 725 122	1 333 627
Finansiella kostnader	295 361	227 772
Ökning av kortfristiga fordringar	124 366	222 672
Minskning av långfristiga skulder	700 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	459 225	353 578
	4 304 074	2 217 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 633 220	3 002 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 369 650	692 537

*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

Ommålning av husfasader och vita detaljer på husen (ej fönster)

Byte av fjädergunga i lekparken

Spolning av samtliga avlopp i kök VOAV

Dränering i trädgårdar utanför hus 28 B och C

I samband med dränering av trädgårdar på hus 28 upptäcktes högspänningskablar som ligger grunt. Styrelsen har kontaktat BoKlok för konsultation

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	938	938	938	937
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 848	11 074	11 100	11 105
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	112	119	113	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	74	78	143
Soliditet (%)	51	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-577	857	881	930
Nettoomsättning (tkr)	2 903	2 903	2 903	2 901

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 095 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	34 370 000	0	0	34 370 000
Fond för yttre underhåll	1 801 668	260 000	0	1 541 668
S:a bundet eget kapital	36 171 668	260 000	0	35 911 668
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-609 047	-260 000	856 460	-1 205 507
Årets resultat	-578 386	-578 386	-856 460	856 460
S:a ansamlad förlust	-1 187 434	-838 386	0	-349 047
S:a eget kapital	34 984 234	-578 386	0	35 562 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-578 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-349 047
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-1 187 433

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 356 250
168 817

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	2 903 497	2 903 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 923	6 562
Summa rörelseintäkter		2 934 420	2 910 058
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 566 367	-1 155 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 549	-131 601
Personalkostnader	Not 6	-45 071	-45 621
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 327	-492 327
Summa rörelsekostnader		-3 216 313	-1 825 031
RÖRELSERESULTAT		-281 893	1 085 028
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 361	-227 772
Summa finansiella poster		-295 357	-227 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-577 250	857 383
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 136	-923
		-1 136	-923
ÅRETS RESULTAT		-578 386	856 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 705 931	66 198 258
Summa materiella anläggningstillgångar		65 705 931	66 198 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 705 931	66 198 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 678 715	2 923 820
Summa kortfristiga fordringar		1 678 715	2 924 000
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		1 380 000	1 260 000
		1 380 000	1 260 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 944	130 944
Summa kassa och bank		10 944	130 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 069 660	4 314 944
SUMMA TILLGÅNGAR		68 775 590	70 513 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 370 000	34 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 801 668	1 541 668
Summa bundet eget kapital		36 171 668	35 911 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-609 047	-1 205 507
Årets resultat		-578 386	856 460
Summa fritt eget kapital		-1 187 434	-349 047
SUMMA EGET KAPITAL		34 984 234	35 562 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 574 775	34 274 775
Leverantörsskulder		74 827	228 238
Skatteskulder		67 147	64 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	74 607	383 045
Summa kortfristiga skulder		33 791 356	34 950 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 775 590	70 513 201

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 903 521	2 903 521
Öresutjämning	-24	-25
	2 903 497	2 903 496

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	30 792	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 081
Övriga intäkter	131	481
	30 923	6 562

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 556	49 083
	Fastighetsskötsel beställning	8 289	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 320	166 623
	Snöröjning/sandning	95 321	57 907
	Gemensamma utrymmen	0	421
	Gård	13 695	12 418
	Förbrukningsmateriel	7 621	5 865
		222 801	292 317
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	12 599
	Lås	6 558	356
	VVS	66 681	1 150
	Elinstallationer	2 332	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 495	0
	Tak	77 059	0
	Fasad	3 526	0
	Mark/gård/utemiljö	15 800	0
	Garage/parkering	0	857
	Vattenskada	65 880	9 375
		244 331	24 337
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 356 250	0
	Tak	0	31 704
	Mark/gård/utemiljö	0	64 167
		1 356 250	95 871
	Taxebundna kostnader		
	El	56 991	59 787
	Värme	345 998	367 696
	Vatten	75 458	61 777
	Sophämtning/renhållning	72 022	65 036
		550 469	554 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 387	52 869
	Bredband	103 104	103 104
		159 491	155 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 024	32 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 566 367	1 155 482

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hyresförluster	64	60
	Övriga förluster	0	6 342
	Revisionsarvode extern revisor	14 800	14 800
	Föreningskostnader	2 950	1 953
	Styrelseomkostnader	1 618	1 560
	Fritids- och trivselkostnader	2 776	2 873
	Förvaltningsarvode	74 356	72 090
	Administration	2 469	2 792
	Konsultarvode	7 375	22 250
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		112 549	131 601

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 875	34 500
	Sociala kostnader	10 196	11 121
		45 071	45 621

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	492 327	492 327
		492 327	492 327

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		69 300 000	69 300 000
Utgående anskaffningsvärde		69 300 000	69 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-3 101 742	-2 609 415
Årets avskrivningar enligt plan		-492 327	-492 327
Utgående avskrivning enligt plan		-3 594 069	-3 101 742
Planenligt restvärde vid årets slut		65 705 931	66 198 258
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		11 550 000	11 550 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		43 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark		16 200 000	8 400 000
		59 200 000	44 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		59 200 000	44 400 000
		59 200 000	44 400 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		56 440	51 894
Klientmedel hos SBC		1 622 275	2 871 926
		1 678 715	2 923 820
Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2019-12-31	2019-12-31
Stratega 10	9 400	1 380 000	1 475 258
		1 380 000	1 475 258
			Bokfört värde
			2018-12-31
			1 260 000
			1 260 000
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		1 541 668	1 333 230
Reservering enligt stadgar		260 000	260 000
Reservering enligt avräkning		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-51 562
Vid årets slut		1 801 668	1 541 668

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,950 %	9 000 000	9 000 000	2020-03-30
Nordea	0,760 %	12 454 275	12 534 275	2020-04-09
Nordea	0,760 %	12 120 500	12 740 500	2020-04-09
Summa skulder till kreditinstitut		33 574 775	34 274 775	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 574 775	-34 274 775	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 254 775 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 650 000	34 650 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	35 400	34 125
Sociala avgifter	11 122	10 722
Ränta	20 218	121 749
Avgifter och hyror	7 867	216 449
	74 607	383 045

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installering av två elstolpar för laddning av el-bilar

Utökad bredbandshastighet från 10 mb till 100 mb.

Januari månad var avgiftsfri efter att styrelsen beslutat detta.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 19, 4 2020



Elin Algsten
Ordförande



Anette Margareta Engström
Sekreterare

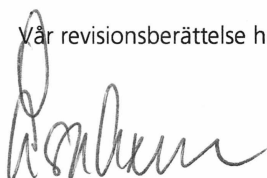


Stefan Urban Anders Nyström
Kassör



Lissbet Kristina Lundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22, 4 2020



Åsa Axell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Bergviken, org.nr. 769618-5110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Bergviken 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bergviken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

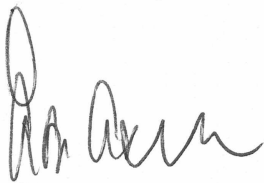
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Örebro den 22 april 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 653 000	2 903 521	2 903 000
Öresutjämning	0	-24	0
Försäkringsersättning	0	30 792	0
Övriga intäkter	0	131	0
	2 653 000	2 934 420	2 903 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-50 556	-51 000
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-8 289	-21 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-47 320	-28 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-95 321	-61 000
Gemensamma utrymmen	-13 000	0	-13 000
Gård	-13 000	-13 695	-9 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-7 621	-6 000
Brandskydd	0	0	-9 000
	-231 000	-222 801	-198 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-28 000
Lås	0	-6 558	0
VVS	0	-66 681	0
Elinstallationer	0	-2 332	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 495	0
Tak	0	-77 059	0
Fasad	0	-3 526	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 800	0
Vattenskada	0	-65 880	0
	-27 000	-244 331	-28 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 356 250	0
	0	-1 356 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-56 991	-57 000
Värme	-383 000	-345 998	-366 000
Vatten	-62 000	-75 458	-71 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-72 022	-65 000
	-576 000	-550 469	-559 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-56 000	-56 387	-52 000
Bredband	-108 000	-103 104	-108 000
	-164 000	-159 491	-160 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 139	-33 024	-33 000
	-66 139	-33 024	-33 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	-64	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 800	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 950	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 618	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 776	-1 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-74 356	-73 000
Administration	-4 000	-2 469	-4 000
Konsultarvode	0	-7 375	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 690	-6 000
	-110 000	-112 549	-102 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-34 875	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 196	-11 000
	-48 000	-45 071	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-493 000	-492 327	-493 000
	-493 000	-492 327	-493 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 715 139	-3 216 313	-1 619 000
RÖRELSERESULTAT	937 861	-281 893	1 284 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-330 000	-295 361	-451 000
	-330 000	-295 357	-451 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	607 861	-577 250	833 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-1 136	0
	0	-1 136	0
RESULTAT	607 861	-578 386	833 000

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