

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Boklok Tomtebo 3  
Org nr: 769610-9326



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd  
.....
- c) Val av stämмоordförande  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare  
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet  
.....
- f) Val av rösträknare  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Boklok Tomtebo 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre kostnader för underhåll och fastighetsel.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 453%.

I resultatet ingår avskrivningar med 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollguldet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Skogsfruvägen 1-21 A (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	22	22	66

### Dessutom tillkommer:

P-platser
66 + 8 <i>enk</i>



Total tomtarea	16 861 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 007 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	51 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### 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 99 tkr och planerat underhåll för 45 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.

Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 1 250 tkr alternativt 1 532 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 532 tkr. För kommande budgeterat år är avsättningen 1 532 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	27 933
Installationer	17 056 <i>kr</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Katharina Eriksson	Ordförande	2021
Elisabet Klintebäck	Sekreterare	2022
Elisabeth Hästbacka	Vice ordförande	2022
Agneta Roslund	Ledamot	2021
Marianne Vall Larsson	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Elfverson	Suppleant	2021
Ingmarie Bergqvist	Suppleant	2021
Eva Bergquist	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Anita Johansson	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Moa Falk	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Svenja Stöven	2021
Astrid Watt	2021

#### 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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

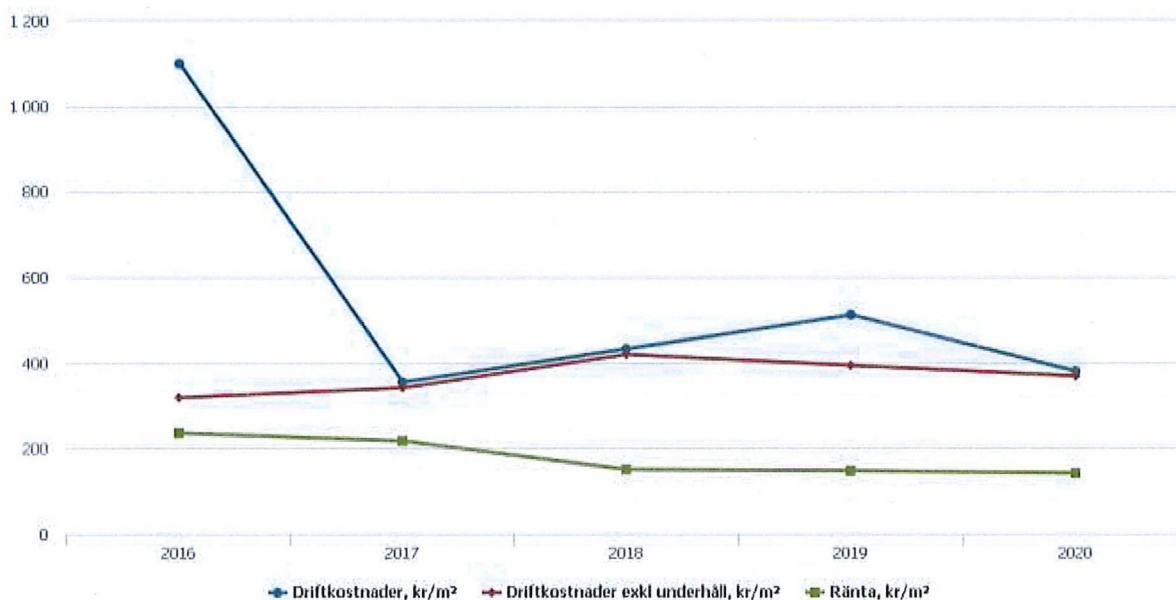
Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 028	3 952	3 946	3 943	3 621
Resultat efter finansiella poster	1 261	645	1 062	1 024	-2 422
Soliditet %	34	33	32	30	29
Likviditet %	453	355	318	200	146
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	379	511	432	354	1 099
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	368	393	419	341	318
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	141	147	150	217	236
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 847	9 974	10 101	10 228	10 342



**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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 300 000	0	0	3 712 816	101 522	645 397
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					645 397	-645 397
Reservering underhållsfond				1 532 000	-1 532 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-44 989	44 989	
Årets resultat						1 260 688
Vid årets slut	15 300 000	0	0	5 499 827	-1 040 092	1 260 688

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	446 919
Årets resultat	1 260 688
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 989
<b>Summa</b>	<b>220 596</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>220 596</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 028 040	3 951 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 272	130 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 171 312</b>	<b>4 082 130</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 518 188	-2 045 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 485	-208 279
Personalkostnader	Not 6	-95 939	-97 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-513 154	-505 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 354 767</b>	<b>-2 856 917</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 816 545</b>	<b>1 225 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 901	10 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-566 758	-590 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-555 857</b>	<b>-579 816</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 260 688</b>	<b>645 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 260 688</b>	<b>645 397</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	55 551 811	55 909 465
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	197 996	215 997
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 749 808</b>	<b>56 125 462</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 749 808</b>	<b>56 125 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	112 207	100 517
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 207</b>	<b>100 517</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	5 298 700	4 204 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 298 700</b>	<b>4 204 136</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 410 907</b>	<b>4 304 653</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 160 715</b>	<b>60 430 115</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	15 300 000	15 300 000	
Fond för yttre underhåll	5 499 827	3 712 816	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 799 827</b>	<b>19 012 816</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 040 092	101 522	
Årets resultat	1 260 688	645 397	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>220 596</b>	<b>746 919</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 020 423</b>	<b>19 759 735</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 947 101	39 456 753
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 947 101</b>	<b>39 456 753</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	509 652	509 652
Leverantörsskulder		75 191	96 148
Skatteskulder		94 314	90 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	514 033	516 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 193 191</b>	<b>1 213 628</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 160 715</b>	<b>60 430 115</b>

# 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	115
Installationer	Linjär	15
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *JA*



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 916 440	3 839 880
Elavgifter	111 600	111 729
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 028 040</b>	<b>3 951 609</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 384	120 384
Övriga ersättningar	22 894	10 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-5
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>143 272</b>	<b>130 521</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-44 989	-472 846
Reparationer	-99 332	-127 836
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 314	-90 882
Försäkringspremier	-70 214	-69 065
Kabel- och digital-TV	-121 214	-120 887
Obligatoriska besiktningar	0	-22 950
Bevakningskostnader	-8 039	-5 154
Snö- och halkbekämpning	-79 576	-97 684
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 266
Förbrukningsinventarier	-20 401	-5 179
Fordons- och maskinkostnader	-507	0
Vatten	-187 913	-172 996
Fastighetsel	-303 331	-352 772
Uppvärmning	-400 678	-419 835
Sophantering och återvinning	-87 680	-85 509
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 518 188</b>	<b>-2 045 861</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 090	-171 059
Lokalkostnader	-810	-696
IT-kostnader	-1 326	-649
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 558	-1 134
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 337	-7 441
Representation	-1 800	-1 181
Kontorsmateriel	-2 745	-2 519
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Bankkostnader	-1 595	-1 730
Övriga externa kostnader	-1 349	-4 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-227 485</b>	<b>-208 279</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-67 200	-71 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-7 200
Sociala kostnader	-16 739	-18 543
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 939</b>	<b>-97 643</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 133	-487 133
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 021	0
Avskrivning Installationer	-18 001	-18 001
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-513 154</b>	<b>-505 134</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 901	10 456
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 901</b>	<b>10 456</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-566 720	-590 243
Övriga räntekostnader	-38	-29
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-566 758</b>	<b>-590 272</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 046 000	55 046 000
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	137 500	0
	<b>61 097 500</b>	<b>60 960 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>61 097 500</b>	<b>60 960 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 050 535	-4 563 403
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>-5 050 535</b>	<b>-4 563 403</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-487 133	-487 133
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-8 021	0
	<b>-495 154</b>	<b>-487 133</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 545 689</b>	<b>-5 050 536</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	49 508 332	49 995 465
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	129 479	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	51 600 000	51 600 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	30 400	30 400
Installationer	270 000	270 000
	<b>300 400</b>	<b>300 400</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>300 400</b>	<b>300 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-54 003	-36 002
	<b>-84 403</b>	<b>-66 402</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 001	-18 001
	<b>-18 001</b>	<b>-18 001</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-72 004	-54 003
	<b>-102 404</b>	<b>-84 403</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>197 996</b>	<b>215 997</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	197 996	215 997

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 880	70 214
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 327	30 303
	<b>112 207</b>	<b>100 517</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 842 131	3 531 229
Transaktionskonto	1 456 569	672 907
	<b>5 298 700</b>	<b>4 204 136</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 456 753	39 966 405
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 652	-509 652
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>38 947 101</b>	<b>39 456 753</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,15%	2020-03-11	10 631 850,00	-10 586 602,00	45 248,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-12-30	7 980 310,00	0,00	22 000,00	7 958 310,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-30	0,00	10 586 602,00	0,00	10 586 602,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2025-12-01	10 344 020,00	0,00	412 239,00	9 931 781,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-10-30	11 010 225,00	0,00	30 165,00	10 980 060,00
<b>Summa</b>			<b>39 966 405,00</b>	<b>0,00</b>	<b>509 652,00</b>	<b>39 456 753,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 038 608 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 908 493 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 573	59 327
Upplupna driftskostnader	19 203	45 260
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 237	320
Upplupna elkostnader	30 471	34 415
Upplupna värmekostnader	49 404	51 082
Upplupna kostnader för renhållning	1 554	1 518
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	315 118	325 023
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>514 033</b>	<b>516 946</b>

Not 16 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 900 000	45 900 000

## Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 19/2-21

Ort och datum

Katharina Eriksson

Katharina Eriksson

Elisabet Klintebäck

Elisabet Klintebäck

Elisabeth Hästbäck

Elisabeth Hästbäck

Agneta Roslund

Agneta Roslund

Marianne Vall Larsson

Marianne Vall Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Anita Johansson

Anita Johansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf BoKlok Tomtebo 3 i Umeå, org. nr 769610-9326

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf BoKlok Tomtebo 3 i Umeå för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf BoKlok Tomtebo 3 i Umeå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsår 2019 hölls den 14 oktober - 2020. Årsstämman har därmed hållits senare än sex månaders från räkenskapsårets utgång vilket står i strid med § 58 i föreningens stadgar och 6 kap. 10 § lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå 2021-03-12

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Anita Johansson  
Förtroendevald 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planenliga 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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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.

---

# Boklok Tomtebo 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Boklok Tomtebo 3 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](http://www.riksbyggen.se)

