



# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Ängsbacken



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Ängsbacken

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

#### Styrelsen

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Elsa Birgitta Kimber           | Ordförande |
| Miroslaw Persson               | Kassör     |
| Gabriela Isabel Cisternas Luna | Ledamot    |
| Rand Sang Hassan               | Ledamot    |
| Anna Sofia Malmberg            | Ledamot    |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Anette Birgitta Hjelte       | Suppleant |
| Inger Maria Gunborg Karlsson | Suppleant |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gabriela Isabel Cisternas Luna, Anette Birgitta Hjelte, Inger Maria Gunborg Karlsson och Miroslaw Persson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Axel Nelén

Ordinarie Extern

Convensia AB

**Valberedning**

Lisa Hjelm

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Bagarstugan 2        | 2014    | Huddinge |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme via fjärrvärme..

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 8 flerbostadshus.

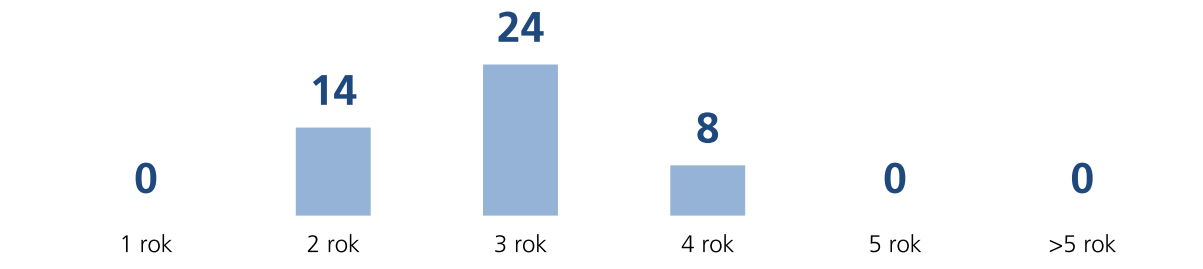
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 156 m<sup>2</sup>, varav 3 156 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

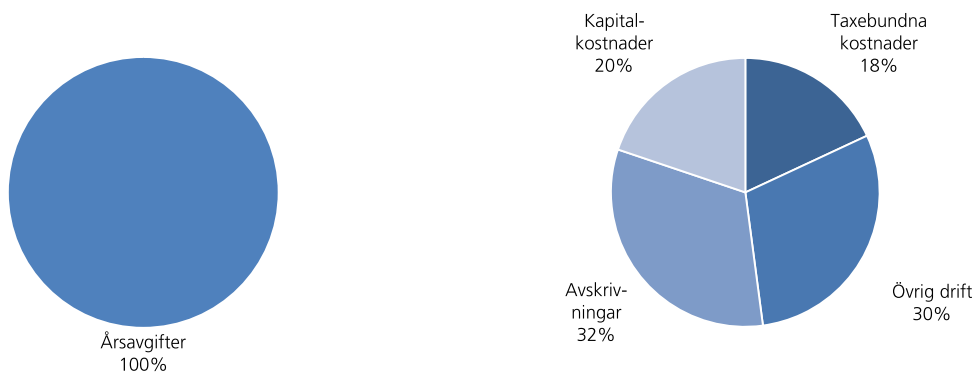
| Avtal                 | Leverantör                   |
|-----------------------|------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Trädgårdsskötsel      | Sköna Gröna Ängar            |
| Vinterunderhåll       | Assars Trädgårdstjänst AB AB |
| Elhandel              | Vattenfall AB                |
| Nyckelservice         | Lås Arne AB                  |
| Parkeringsövervakning | Apoca Parkering AB           |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>486 950</b>   | <b>587 317</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 195 832        | 2 197 891        |
| Finansiella intäkter                     | 152              | 132              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 120              | 0                |
|                                          | <b>2 196 104</b> | <b>2 198 023</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 186 998        | 1 134 698        |
| Finansiella kostnader                    | 489 622          | 490 258          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 607              |
| Minskning av långfristiga skulder        | 600 000          | 600 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 9 317            | 72 828           |
|                                          | <b>2 285 938</b> | <b>2 298 391</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>397 116</b>   | <b>486 950</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-89 834</b>   | <b>-100 367</b>  |

\*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 695    | 695    | 695    | 695    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 423 | 10 613 | 10 803 | 10 993 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 11     | 3      | 9      | 16     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 88     | 85     | 76     | 65     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 25     | 28     | 25     | 24     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 155    | 155    | 163    | 164    |
| Soliditet (%)                            | 65     | 65     | 64     | 64     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -274   | -221   | -514   | -195   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 195  | 2 198  | 2 204  | 2 207  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 156 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 62 435 000                 | 0                        | 0                                                                      | 62 435 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 255 437                    | 94 680                   | 0                                                                      | 160 757                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>62 690 437</b>          | <b>94 680</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>62 595 757</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -991 198                   | -94 680                  | -220 763                                                               | -675 754                   |
| Årets resultat                 | -274 468                   | -274 468                 | 220 763                                                                | -220 763                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 265 665</b>          | <b>-369 148</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-896 518</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>61 424 772</b>          | <b>-274 468</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>61 699 239</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -274 468          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -896 517          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -94 680           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 265 665</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-1 265 665</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 195 232         | 2 197 531         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 600               | 360               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 195 832</b>  | <b>2 197 891</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -925 043          | -861 455          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -152 487          | -149 709          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -109 469          | -123 534          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -793 831          | -793 831          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 980 830</b> | <b>-1 928 529</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>215 003</b>    | <b>269 362</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 152               | 132               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -489 622          | -490 258          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-489 470</b>   | <b>-490 126</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-274 468</b>   | <b>-220 763</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-274 468</b>   | <b>-220 763</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                      | 94 343 226        | 95 137 057        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>94 343 226</b> | <b>95 137 057</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>94 343 226</b> | <b>95 137 057</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 0                 | 120               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 248 364           | 219 366           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>248 364</b>    | <b>219 486</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 148 750           | 267 582           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>148 750</b>    | <b>267 582</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>397 114</b>    | <b>487 068</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>94 740 340</b> | <b>95 624 125</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 62 435 000        | 62 435 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 255 437           | 160 757           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>62 690 437</b> | <b>62 595 757</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -991 198          | -675 754          |
| Årets resultat                                 |           | -274 468          | -220 763          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 265 665</b> | <b>-896 518</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>61 424 772</b> | <b>61 699 239</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 9 900 000         | 16 950 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>9 900 000</b>  | <b>16 950 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 22 995 130        | 16 545 130        |
| Leverantörsskulder                             |           | 56 236            | 71 212            |
| Övriga skulder                                 |           | 155 128           | 139 057           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 209 074           | 219 487           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>23 415 568</b> | <b>16 974 886</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>94 740 340</b> | <b>95 624 125</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar | 2019   | 2018   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 2 193 468        | 2 193 468        |
| Hyror parkering          | 1 800            | 2 300            |
| Överlåtelse/pantsättning | 0                | 1 799            |
| Öresutjämning            | -36              | -36              |
|                          | <b>2 195 232</b> | <b>2 197 531</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019       | 2018       |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 600        | 360        |
|                 | <b>600</b> | <b>360</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 106 404        | 72 498         |
|              | Snöröjning/sandning                | 113 865        | 78 750         |
|              | Myndighetstillsyn                  | 5 441          | 5 130          |
|              | Garage                             | 1 750          | 1 463          |
|              | Sophantering                       | 0              | 2 116          |
|              | Gård                               | 399            | 0              |
|              | Serviceavtal                       | 2 656          | 2 415          |
|              | Förbrukningsmateriel               | 35 268         | 8 918          |
|              |                                    | <b>265 783</b> | <b>171 289</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Entré/trapphus                     | 6 597          | 0              |
|              | Lås                                | 0              | 100            |
|              | VVS                                | 0              | 1 825          |
|              | Ventilation                        | 0              | 26 689         |
|              | Fönster                            | 0              | 1 155          |
|              | Balkonger/altaner                  | 0              | 41 850         |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 1 693          | 0              |
|              |                                    | <b>8 289</b>   | <b>71 619</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                |                |
|              | El                                 | 33 558         | 8 064          |
|              | Värme                              | 278 827        | 268 528        |
|              | Vatten                             | 78 377         | 87 508         |
|              | Sophämtning/renhållning            | 44 292         | 43 356         |
|              | Grovsopor                          | 8 670          | 7 871          |
|              |                                    | <b>443 724</b> | <b>415 327</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>       |                |                |
|              | Försäkring                         | 55 757         | 52 115         |
|              | Kabel-TV                           | 151 489        | 151 106        |
|              |                                    | <b>207 246</b> | <b>203 221</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>       | <b>925 043</b> | <b>861 455</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>    | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | Hysesförluster                     | 120            | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor     | 25 000         | 25 000         |
|              | Föreningskostnader                 | 4 431          | 388            |
|              | Fritids- och trivselkostnader      | 3 865          | 1 484          |
|              | Förvaltningsarvode                 | 45 651         | 42 964         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga         | 10 541         | 9 622          |
|              | Administration                     | 6 965          | 4 329          |
|              | Konsultarvode                      | 50 324         | 60 432         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För     | 5 590          | 5 490          |
|              |                                    | <b>152 487</b> | <b>149 709</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 83 299            | 94 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 26 170            | 29 534            |
|              |                                               | <b>109 469</b>    | <b>123 534</b>    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | Byggnad                                       | 793 831           | 793 831           |
|              |                                               | <b>793 831</b>    | <b>793 831</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 97 783 130        | 97 783 130        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>97 783 130</b> | <b>97 783 130</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -2 646 073        | -1 852 241        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -793 831          | -793 831          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 439 904</b> | <b>-2 646 073</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>94 343 226</b> | <b>95 137 057</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 18 400 000        | 18 400 000        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 48 000 000        | 44 000 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 22 000 000        | 15 200 000        |
|              |                                               | <b>70 000 000</b> | <b>59 200 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 70 000 000        | 59 200 000        |
|              |                                               | <b>70 000 000</b> | <b>59 200 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Skattekonto                                   | -2                | -2                |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 248 366           | 219 368           |
|              |                                               | <b>248 364</b>    | <b>219 366</b>    |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 160 757           | 247 077           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 94 680            | 94 680            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -181 000          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>255 437</b>    | <b>160 757</b>    |

| <b>Not 11</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 1,085 %                         | 8 445 130                    | 8 445 130                    | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 1,520 %                         | 6 650 000                    | 6 850 000                    | 2020-08-31                       |
|               | Swedbank                                       | 1,085 %                         | 7 500 000                    | 7 500 000                    | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 2,220 %                         | 10 300 000                   | 10 700 000                   | 2023-08-31                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>32 895 130</b>            | <b>33 495 130</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -22 995 130                  | -16 545 130                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>9 900 000</b>             | <b>16 950 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 895 130 kr.

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

| <b>Not 12</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 35 445 130        | 35 445 130        |

| <b>Not 13</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                                 | 0                 | 10 701            |
|               | Sociala avgifter                                        | 0                 | 3 362             |
|               | Ränta                                                   | 18 606            | 11 719            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 190 468           | 193 705           |
|               |                                                         | <b>209 074</b>    | <b>219 487</b>    |

| <b>Not 14</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|               | Inga större underhållsarbeten planerade.     |

---

## Styrelsens underskrifter

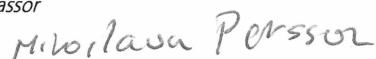
---

STOCKHOLM den 20 / 2 - 2020

Elsa Birgitta Kimber  
Ordförande



Mirosława Persson  
Kassör



Gabriela Cisternas Luna  
Ledamot



Rand Sang Hassan  
Ledamot



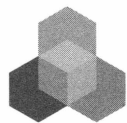
Anna Sofia Malmberg  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 2 2020



Axel Nelén  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ängsbacken  
Org.nr. 769627-2207

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ängsbacken 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

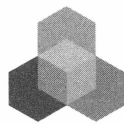
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Ångsbacken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

Stockholm den 20 februari 2020

Axel Nelén

Auktoriserad revisor