



19/20

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Bankeberg



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 byggentreprenader 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 Bankeberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 2017 och 2057.
- 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 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Linköping.

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

Styrelsen

Gudrun Lise-Lott Persson Sikvall	Ordförande
Per Martin Danielsson	Ledamot
John Anthony Michael Del'Nero	Ledamot
Carl Fredrik Knut Eklöf	Ledamot
Hans Peter Gutenmark	Ledamot

Barbro Lisbet Margareta Edgar	Suppleant
Karl Anton Philip Frid	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Anthony Michael Del'Nero och Carl Fredrik Knut Eklöf.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Axell
Helen Majgren

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Malin Enskog
Gunnel Öhman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linköping Bankeberg 11:327	2013	Linköping

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

1 försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

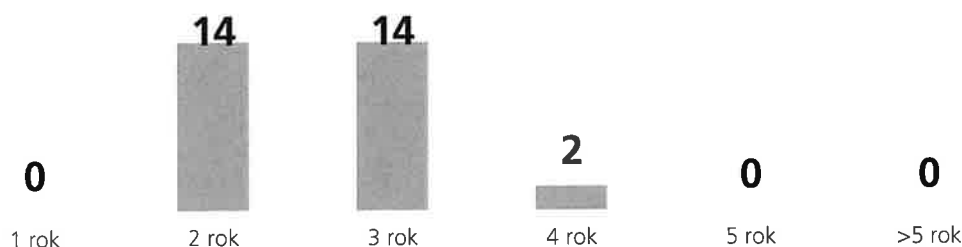
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 884 m², varav 1 884 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning fasad	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Swedbank	Finansiering
Solmark Trädgårdsservice	Yttre underhåll
Assemblin	Fläktunderhåll
Nordea	Finansiering
Handelsbanken	Betalkort
Telia	Bredband
Tekniska verken	Värme/Vatten
Lås och Nycklar	Nyckelförvaring

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 424 412	1 308 276
Finansiella intäkter	62	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 201	0
	1 502 675	1 308 276

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	698 951	822 147
Finansiella kostnader	237 347	309 162
Minskning av långfristiga skulder	1 253 500	337 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 553
	2 189 798	1 499 862

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2019-2020 **2018-2019**

2 345 023 **2 536 610**

1 424 412 1 308 276

62 0

78 201 0

1 502 675 **1 308 276**

698 951 822 147

237 347 309 162

1 253 500 337 000

0 31 553

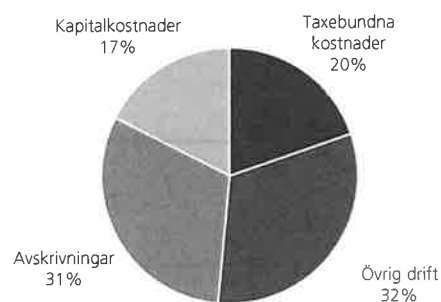
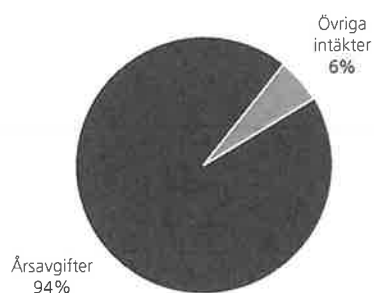
2 189 798 **1 499 862**

1 657 900 **2 345 023**

-687 123 **-191 586**

*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

Omläggning utav lån från Swedbank till Nordea.

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Utförande utav OVK besiktning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	649	708	708
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 676	11 341	11 520	11 544
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	72	81	87	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	28	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	164	184	149
Soliditet (%)	58	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-243	80	151
Nettoomsättning (tkr)	1 424	1 308	1 418	1 418

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 884 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	27 470 000	0	0	27 470 000
Fond för yttre underhåll	653 951	198 207	-281 256	737 000
S:a bundet eget kapital	28 123 951	198 207	-281 256	28 207 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-269 522	-198 207	37 962	-109 277
Årets resultat	67 916	67 916	243 294	-243 294
S:a ansamlad förlust	-201 606	-130 291	281 256	-352 571
S:a eget kapital	27 922 345	67 916	0	27 854 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-71 315
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 207
summa balanserat resultat	-201 606

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-201 606
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 423 992	1 308 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	0
Summa rörelseintäkter		1 424 412	1 308 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-387 976	-632 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 840	-154 616
Personalkostnader	Not 6	-122 135	-34 557
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 260	-420 260
Summa rörelsekostnader		-1 119 211	-1 242 408
RÖRELSERESULTAT		305 201	65 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 347	-309 162
Summa finansiella poster		-237 285	-309 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 916	-243 294
ÅRETS RESULTAT		67 916	-243 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	46 638 353	47 058 613
Summa materiella anläggningstillgångar	46 638 353	47 058 613
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 638 353	47 058 613
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 657 991	2 345 114
Summa kortfristiga fordringar	1 657 991	2 345 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 657 991	2 345 114
SUMMA TILLGÅNGAR	48 296 344	49 403 727

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 470 000	27 470 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	653 951	737 000
Summa bundet eget kapital		28 123 951	28 207 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-269 522	-109 277
Årets resultat		67 916	-243 294
Summa fritt eget kapital		-201 606	-352 571
SUMMA EGET KAPITAL		27 922 345	27 854 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 747 500	4 309 000
Summa långfristiga skulder		19 747 500	4 309 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	366 000	17 058 000
Leverantörsskulder		14 356	15 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	246 143	166 672
Summa kortfristiga skulder		626 499	17 240 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 296 344	49 403 727

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.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	1 %	1 %

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 337 891	1 222 326
Hyror parkering	5 400	5 250
Bredbandsintäkter	80 640	80 640
Öresutjämning	61	60
	1 423 992	1 308 276

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	420	0
	420	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 600	12 660
	Snöröjning/sandning	12 321	20 484
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 700	0
	Gemensamma utrymmen	1 202	0
	Gård	3 115	8 176
	Serviceavtal	30 000	7 775
	Förbrukningsmateriel	2 318	4 913
	Fordon	457	0
		80 713	54 008
	Reparationer		
	Lås	950	850
	Elinstallationer	0	4 138
		950	4 988
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	281 256
		0	281 256
	Taxebundna kostnader		
	El	20 229	19 604
	Värme	136 449	152 232
	Vatten	75 489	53 683
	Sophämtning/renhållning	35 442	31 026
		267 609	256 545
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 704	36 177
		38 704	36 177
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	387 976	632 974

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	80 640	80 640
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	11 188
	Föreningskostnader	4 480	200
	Styrelseomkostnader	3 300	3 771
	Fritids- och trivselkostnader	469	1 250
	Förvaltningsarvode	45 452	49 810
	Administration	6 500	2 997
	Konsultarvode	29 230	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		188 840	154 616

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	27 392
	Sociala kostnader	27 535	7 165
		122 135	34 557
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	420 260	420 260
		420 260	420 260
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 300 000	49 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	49 300 000	49 300 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 241 387	-1 821 127
	Årets avskrivningar enligt plan	-420 260	-420 260
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 661 647	-2 241 387
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 638 353	47 058 613
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 274 000	7 274 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 680 000	3 680 000
		23 480 000	23 480 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 480 000	23 480 000
		23 480 000	23 480 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	91	91
	Klientmedel hos SBC	1 657 900	2 345 023
		1 657 991	2 345 114

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
Vid årets början	737 000	538 793
Reservering enligt stadgar	198 207	198 207
Reservering enligt beslut av styrelsen	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-281 256	0
Vid årets slut	653 951	737 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,120 %	4 741 000	4 957 000	2022-03-25
Swedbank		0	8 205 000	Flyttat Nordea
Swedbank		0	8 205 000	Flyttat Nordea
Nordea	0,900 %	7 686 250	0	2022-04-20
Nordea	0,910 %	7 686 250	0	2023-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		20 113 500	21 367 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-366 000	-17 058 000	
		19 747 500	4 309 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 283 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	21 880 000	21 880 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Arvoden	80 505	31 000
	Sociala avgifter	25 295	9 300
	Ränta	24 255	11 426
	Avgifter och hyror	116 088	114 946
		246 143	166 672

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VIKINGSTAD den 15/10 2020

G. L. L. Persson-Sikvall

Gudrun Lise-Lott Persson Sikvall
Ordförande

Martin Danielsson

Per Martin Danielsson
Ledamot

John Anthony Michael Del'Nero

John Anthony Michael Del'Nero
Ledamot

Carl Fredrik Knut Eklöf

Carl Fredrik Knut Eklöf
Ledamot

Hans Peter Gutenmark

Hans Peter Gutenmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/10 2020

Åsa Axell

Åsa Axell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Bankeberg, org.nr. 769626-2240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Bankeberg för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 augusti 2020 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.
- 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.
- 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.
- 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. *flw*

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 Bankeberg för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 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 revisionssed 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:

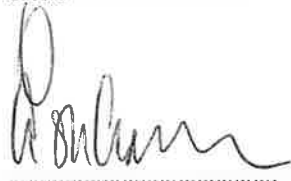
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 oktober 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Budget

	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 337 891	1 337 891	1 333 446
Hyror parkering	540	5 400	5 400
Bredbandsintäkter	80 640	80 640	80 640
Öresutjämning	0	61	0
Övriga intäkter	0	420	0
	1 423 931	1 424 412	1 419 486
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-14 000	-12 600	-10 000
Snöröjning/sandning	-24 000	-12 321	-24 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-18 700	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 202	-4 000
Gård	-5 000	-3 115	-4 000
Serviceavtal	-9 000	-30 000	-8 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 318	-5 000
Fordon	0	-457	0
	-60 000	-80 713	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-5 000
Lås	0	-950	0
	-5 000	-950	-5 000
Taxebundna kostnader			
El	-21 000	-20 229	-18 000
Värme	-159 000	-136 449	-160 000
Vatten	-54 000	-75 489	-55 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-35 442	-32 000
	-267 000	-267 609	-265 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-38 704	-37 000
	-38 000	-38 704	-37 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-919	0
Tele- och datakommunikation	-84 000	-80 640	-84 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-13 000	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-4 480	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 300	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-469	-1 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-45 452	-50 000
Administration	-4 000	-6 500	-4 000
Konsultarvode	0	-29 230	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-165 000	-188 840	-161 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-94 600	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-27 535	-14 000
	-60 000	-122 135	-59 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-141 000	-420 260	-420 260
	-141 000	-420 260	-420 260

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-736 000	-1 119 211	-1 002 260
RÖRELSERESULTAT	-265 000	305 201	417 226
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	62	0
Låneräntor	-328 000	-237 347	-328 000
	-328 000	-237 285	-328 000
RESULTAT	-593 000	67 916	89 226

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