

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Norra Önneröd

769622-9884

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf BoKlok Norra Önneröd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-04-13 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-07-07.

Föreningens senaste stadgar antogs 2019-06-20.

Föreningen har sitt säte i Härryda kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Susanne Kellerth	ledamot, ordförande
Mats Eisenschmidt	ledamot, kassör
Stig Johansson	ledamot
Stina Ahlnér	ledamot
Britt Forsberg	ledamot
Hans Olander	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten samt ett medlemsmöte under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

KPMG AB	ordinarie extern
---------	------------------

Valberedning

Lillemor Ödman	sammankallande
Ingegerd Taskinen	
Ingrid Olander	

82

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsstämma genomfördes i Önnerödsskolan den 8:e maj.
- Städdagar har genomförts den 28/4 o. 6/10.
- Fjärrvärmen är servad.
- OVK är godkänd.
- Vimpel är utbytt.
- Sandlåda borttagen.
- Filter till våra fläktar har inköpts och utdelats till samtliga medlemmar.
- Vi har fått 2 nya hyresgäster under året.

Medlemsinformation

Föreningens 18 bostadsrättslägenheter är vid årets utgång upplåtna till 24 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antal medlemmar till 25.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot. intäkter)				
TKr	871	846	844	851
Resultat efter finansiella poster				
Tkr	-78	-93	-110	-80
Soliditet (%)	66,25	66,17	66,29	66,32
Genomsnittlig årsavgift	705	688	688	688
Lån/kvm bostadsyta kr	8 016	8 043	8 070	8 098
Genomsnittlig skuldränta %	1,83	1,96	1,90	2,48
Elkostnad/ kvm bostadsyta kr	10	10	9	9
Värmekostnad/kvm bostadsyta kr	91	93	90	88
Vattenkostnad/kvm bostadsyta kr	53	52	53	47

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats på fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 560 000	341 160	-413 192	-92 953	19 395 015
Disposition av föregående års resultat:		36 360	-129 313	92 953	0
Årets resultat				-78 426	-78 426
Belopp vid årets utgång	19 560 000	377 520	-542 505	-78 426	19 316 589

CS

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-542 505
årets förlust	-78 426
	-620 931

behandlas så att	
till underhållsfond reserveras	229 900
ur underhållsfonden tas i anspråk	-8 000
i ny räkning överföres	-842 831
	-620 931

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		853 878	829 007
Övriga rörelseintäkter	2	17 363	16 843
Summa rörelseintäkter		871 241	845 850
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-144 505	-126 820
Driftskostnader	4	-226 826	-224 652
Förvaltningskostnader	5	-60 863	-55 372
Personalkostnader	6	-36 562	-37 392
Avskrivningar		-303 099	-303 099
Summa rörelsekostnader		-771 855	-747 335
Rörelseresultat		99 386	98 515
Finansiella poster			
Räntekostnader		-177 812	-191 469
Summa finansiella poster		-177 812	-191 469
Resultat efter finansiella poster		-78 426	-92 954
Resultat före skatt		-78 426	-92 954
Årets resultat		-78 426	-92 954

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

27 550 846

27 853 945

Summa materiella anläggningstillgångar

27 550 846

27 853 945

Summa anläggningstillgångar

27 550 846

27 853 945

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

12 103

11 896

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 779

26 396

Summa kortfristiga fordringar

40 882

38 292

Kassa och bank

Kassa och bank

1 564 035

1 416 939

Summa kassa och bank

1 564 035

1 416 939

Summa omsättningstillgångar

1 604 917

1 455 231

SUMMA TILLGÅNGAR

29 155 763

29 309 176

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 560 000

19 560 000

Fond för yttre underhåll

377 520

341 160

Summa bundet eget kapital

19 937 520

19 901 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-542 505

-413 191

Årets resultat

-78 426

-92 954

Summa fritt eget kapital

-620 931

-506 145

Summa eget kapital

19 316 589

19 395 015

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

9 681 752

9 714 908

Summa långfristiga skulder

9 681 752

9 714 908

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

8

33 156

33 156

Leverantörsskulder

4 290

21 991

Skatteskulder

13 794

23 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

106 182

120 238

Summa kortfristiga skulder

157 422

199 253

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 155 763

29 309 176

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 80 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	1 627	2 258
Pantsättningsavgifter	920	455
Övriga intäkter	14 816	14 130
	17 363	16 843

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	12 366	12 033
Fastighetsförsäkring	22 022	20 732
Reparationer fastighet	81 010	63 401
Underhåll fastighet	8 481	0
Jourkostnader	10 304	9 840
Väghållning/snöröjning	10 322	20 814
	144 505	126 820

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	12 421	12 201
Fjärrvärme	110 395	112 494
Vatten och avlopp	64 645	63 243
Avfallshantering	19 963	17 298
Kabel-TV/Bredband	19 402	19 416
	226 826	224 652

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionskostnader	11 550	13 375
Ekonomisk förvaltning	28 575	28 463
Konsultarvoden	4 469	0
Föreningsavgifter	4 210	4 120
Administrativa kostnader	12 059	9 414
	60 863	55 372

Not 6 Arvode styrelse, löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 562	7 392
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	36 562	37 392

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 427 000	29 427 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 427 000	29 427 000
Ingående avskrivningar	-1 573 055	-1 269 956
Årets avskrivningar	-303 099	-303 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 876 154	-1 573 055
Utgående redovisat värde	27 550 846	27 853 945
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	13 800 000
Taxeringsvärden mark	4 422 000	2 764 000
	21 222 000	16 564 000
Bokfört värde byggnader	21 550 846	21 853 945
Bokfört värde mark	6 000 000	6 000 000
	27 550 846	27 853 945

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,78	2020-10-30	3 083 576	3 116 732
Stadshypotek	1,71	2022-12-01	3 315 666	3 315 666
Stadshypotek	1,57	2024-12-01	3 315 666	3 315 666
			9 714 908	9 748 064
Kortfristig del av långfristig skuld			33 156	33 156
Amortering åren 2-5			132 624	
Amortering efter år 5			9 549 128	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 005	9 519
Förutbetalda avgifter/hyror	66 316	74 593
Upplupen värmekostnad	12 307	13 041
Upplupen elkostnad	1 176	1 261
Upplupet revisionsarvode	11 300	15 000
Revisorsringen Sverige	6 763	6 498
Övriga upplupna skulder	315	326
	106 182	120 238

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 947 000	9 947 000
	9 947 000	9 947 000

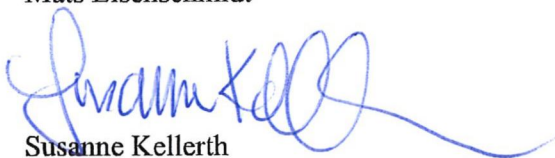
Landvetter 2020 - 04 - 14



Mats Eisenschmidt



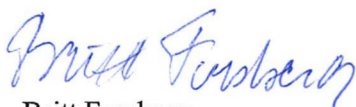
Stig Johansson



Susanne Kellerth

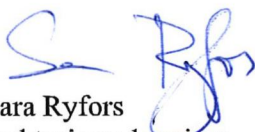


Stina Ahlnér



Britt Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Norra Önneröd, org. nr 769622-9884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Norra Önneröd för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identif- erat.

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 Brf Boklok Norra Önneröd för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

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 försumelse 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den

21/4-20

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor