

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Boklok Lambohov Norra
Org nr: 769614-9231



BRF Boklok Lambohov Norra

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas i föreningens postlåda, Hemmansgatan 1.

Senaste anmälningsdatum är den 29 april 2020.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn _____

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2020-05-06, Datalinjen 1, Mjärdevi, kl.18.30

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Förslag till ändring av stadgar (mer information på nästa sida)
21. Stämmans avslutande

Förslag till ändringar av stadgar Brf BoKlok Lambohov Norra

Bakgrund till förslaget

I föreningens stadgar finns ett lågt belopp fastställt för avsättning för underhåll. Beloppet enligt § 8 nedan är 30 kr per m² bostadsyta = 2.818 m² x 30 = 84.540 kr. Vid senare års stämmor har beloppet höjts till 110.550 kr i avvaktan på en fastställd underhållsplan.

Extraavsättningar har gjorts årligen för att avsättningen skall motsvara behovet enligt numera fastställd underhållsplan.

I diskussioner med Riksbyggen - vår fastighetsförvaltare - och efter kontroll mot Riksbyggens normalstadgar för bostadsrättsföreningar har styrelsen beslutat föreslå en stadgeändring avseende avsättningar.

Nuvarande formulering i stadgar avseende avsättning till underhållsfond för fastighet

Avsättning och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Ny formulering:

Avsättning och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts.

Avsättningen till underhållsfond ska följa föreningens underhållsplan för fastigheten räknat på 30 års sikt. Avsättningen skall uppgå till lägst 75% av detta belopp.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Boklok Lambohov Norra
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.större underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 398 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 885 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Isbillen 1 i Linköpings kommun. På fastigheten finns åtta flerbostadshus i två våningar med 44 lägenheter uppförda. Dessutom finns åtta förrådsbyggnader samt två källsorteringsbyggnader. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Hemmansgatan 1 - 15 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
-	12	16	16	-	-	44

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	Varav 4 st
			48	besöksparkeringar

Total bostadsarea:	2 818 m ²
Årets taxeringsvärde	50 200 000
Föregående års taxeringsvärde	36 600 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Martinas Mark&mylla	Fastighetsskötsel
Q-park	Parkering
Telia	TV, bredband och telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 214 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	ÅR
Målning av fasader	2020
Målning av fönster södersidan	2020
Byte av trall	2023
Målning övriga fönster	2025

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhåll av tak, målning loftgångar	214 437

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klas Arvidsson	Ordförande	2020
Gunilla Axelsson	Ledamot	2020
Adis Fazlic	Ledamot	2020
Hans Eklund	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Larsson	Suppleant	2020
Clas-Göran Albin Storm	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	2 338	2 338	2 342	2 338	2 333
Resultat efter finansiella poster	483	699	544	399	244
Balansomslutning	54 171	53 777	53 394	53 050	52 807
Soliditet	44%	43%	42%	42%	41%
Likviditet	716%	716%	555%	453%	357%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	830	830	830	830	828
Driftkostnader, kr/m ²	360	286	346	265	333
Ränta, kr/m ²	132	131	150	208	266
Underhållsfond, kr/m ²	1 109	951	737	549	445
Lån, kr/m ²	10 531	10 564	10 769	10 841	10 903

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 500 000	2 688 288	388 662	698 756
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			698 756	-698 756
Reservering underhållsfond		650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-214 437	214 437	
Årets resultat				486 357
Vid årets slut	19 500 000	3 623 851	151 855	486 357

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 087 418
Extraavsättning till underhållsfonden enl. tidigare stämmobeslut	-500 000
Årets resultat	486 357
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	214 437
Summa	638 212

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **638 212**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 337 937	2 337 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 871	146 224
Summa rörelseintäkter		2 492 808	2 484 159
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 023 523	-809 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 101	-148 076
Personalkostnader	Not 6	-59 776	-59 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 202	-398 202
Summa rörelsekostnader		-1 639 602	-1 415 537
Rörelseresultat		853 206	1 068 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 780	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 629	-370 145
Summa finansiella poster		-366 850	-369 866
Resultat efter finansiella poster		486 357	698 756
Årets resultat		486 357	698 756

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	48 881 929	49 274 248
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	15 112	20 995
Summa materiella anläggningstillgångar		48 897 041	49 295 243
Summa anläggningstillgångar		48 897 041	49 295 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63	19 739
Övriga fordringar		33	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	26 810	26 810
Summa kortfristiga fordringar		26 906	46 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 247 208	4 434 971
Summa kassa och bank		5 247 208	4 434 971
Summa omsättningstillgångar		5 274 114	4 481 553
Summa tillgångar		54 171 155	53 776 796

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 500 000	19 500 000
Fond för yttre underhåll	3 623 851	2 688 288
Summa bundet eget kapital	23 123 851	22 188 288
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	151 855	388 662
Årets resultat	486 357	698 756
Summa fritt eget kapital	638 212	1 087 418
Summa eget kapital	23 762 063	23 275 706
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	29 675 000
Summa långfristiga skulder		29 675 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000
Leverantörsskulder		46 307
Skatteskulder		37 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	424 079
Summa kortfristiga skulder		734 091
Summa eget kapital och skulder	54 171 155	53 776 796

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 337 937	2 337 935
Summa nettoomsättning	2 337 937	2 337 935

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	137 280	0
IT-avgifter	0	137 280
Övriga ersättningar	13 171	4 764
Fakturerade kostnader	360	180
Övriga rörelseintäkter	4 060	4 000
Summa övriga rörelseintäkter	154 871	146 224

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-214 437	0
Reparationer	-19 560	-19 781
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 748	-29 108
Försäkringspremier	-49 970	-49 973
Kabel- och digital-TV	-139 260	-139 260
Energideklarationer	0	-7 000
Snö- och halkbekämpning	-24 216	-37 332
Förbrukningsinventarier	-7 944	-7 281
Vatten	-67 922	-62 649
Fastighetsel	-34 512	-29 918
Uppvärmning	-304 932	-286 083
Sophantering och återvinning	-55 021	-48 643
Trädgårdsskötsel	-45 000	-92 625
Summa driftkostnader	-1 023 523	-809 653

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-122 327	-120 036
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 500
Kreditupplysningar	-409	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-5 006
Representation	-9 209	-8 189
Kontorsmateriel	-1 160	-1 891
Bankkostnader	-2 045	-2 205
Övriga externa kostnader	-230	-25
Summa övriga externa kostnader	-158 101	-148 076

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 001
Sammanträdesarvoden	-15 000	-16 200
Sociala kostnader	-14 776	-13 404
Summa personalkostnader	-59 776	-59 605

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 084 000	45 084 000
Mark	6 500 000	6 500 000
	51 584 000	51 584 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 2 309 752	- 1 917 433
	- 2 309 752	- 1 917 433
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-392 319	-392 319
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 702 071	- 2 309 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 881 929	49 274 248
Varav		
Byggnader	42 381 929	42 774 248
Mark	6 500 000	6 500 000

Not 8 Inventarier och verktyg

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	58 834	58 834
Summa anskaffningsvärden	58 834	58 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 37 839	- 31 955
	- 37 839	- 31 955
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 883	-5 883
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 43 722	- 37 839
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 112	20 995

Taxeringsvärden

Bostäder	50 200 000	36 600 000
Totalt taxeringsvärde	50 200 000	36 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>30 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>6 600 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 210	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 600	26 810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 810	26 810

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto SBAB	1 010 258	1 006 800
Sparkonto Swedbank	1 577 278	1 577 278
Förvaltningskonto i Swedbank	2 659 673	1 850 893
Summa kassa och bank	5 247 208	4 434 971

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	29 875 000	30 075 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 675 000	29 875 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2020-08-25	11 669 000,00	0,00	100 000,00	11 569 000,00
SWEDBANK	1,20%	2021-09-24	8 903 000,00	0,00	100 000,00	8 803 000,00
SWEDBANK	0,90%	2022-09-23	9 503 000,00	0,00	0,00	9 503 000,00
Summa			30 075 000,00	0,00	200 000,00	29 875 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 st lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	101 363	83 228
Upplupna driftskostnader	1 940	7 138
Upplupna elkostnader	2 898	3 501
Upplupna vattenavgifter	6 170	6 199
Upplupna värmekostnader	40 273	42 936
Upplupna kostnader för renhållning	4 694	5 498
Upplupna styrelsearvoden	59 000	59 137
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 741	134 582
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 079	342 219

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 250 000	32 250 000

Styrelsens underskrifter

Linköping 20200304
Ort och datum

Klas Arvidsson
Ordförande

Adis Fazlic
Adis Fazlic

Gunilla Axelsson
Gunilla Axelsson

Hans Eklund
Hans Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats
Grant Thornton Sweden AB

20 / 3

2020

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Lambohov Norra
Org.nr 769614-9231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 augusti 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 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

Våra 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 våra 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 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

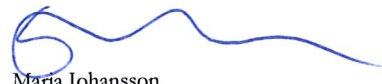
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Norrköping den 20 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020	Kommentar
3020	Årsavgifter, bostäder	2 337 935	2 338 000	2 338 000	2 454 900	avgiftshöjning med 5% från och med 1/1-2020
	ÅRSavgifter och hyror	2 337 935	2 338 000	2 338 000	2 454 900	
	ÖVRIGA avgifter	137 280	144 000	137 280	137 280	
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	8 944	0	19 000	20 000	
	SUMMA INTÄKTER	2 484 159	2 482 000	2 494 280	2 612 180	
	REPARATIONER	-19 781	-25 000	-24 000	-30 000	
	UNDERHÅLL	0	-395 000	-215 000	-1 500 000	
	4800 Fastighetsskatt	-29 108	-64 000	-66 000	-68 000	
	FASTIGHETSSKATT	-29 108	-64 000	-66 000	-68 000	
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	
	4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	-2 625	-15 000	0	0	
	4190 Övriga utgifter för köpta tjänster	-7 000	-10 000	0	0	
	4191 Snö- och halkbekämpning	-37 332	-35 000	-28 000	-30 000	
	4610 Fastighetsel	-29 918	-38 000	-31 000	-32 000	
	4620 Uppvärmning	-286 083	-363 000	-328 000	-344 000	
	4630 Vatten	-62 649	-103 000	-72 000	-74 000	
	4640 Sophämtning	-48 643	-65 000	-56 000	-58 000	
	4710 Fastighetsförsäkring	-49 973	-51 000	-50 000	-52 000	
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-139 260	-140 000	-140 000	-143 000	
	5410 Förbrukningsinventarier	-5 827	0	0	0	
	5460 Förbrukningsmaterial	-1 454	0	-7 000	-7 000	
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-120 036	-129 000	-124 000	-127 000	
	DRIFTKOSTNADER	-880 800	-1 039 000	-926 000	-957 000	
	ÖVRIGA KOSTNADER	-28 041	-31 000	-39 000	-42 000	
	PERSONALKOSTNADER	-59 605	-61 000	-60 000	-60 000	
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-398 202	-398 000	-398 000	-398 000	
	SUMMA KOSTNADER	-1 415 537	-2 433 000	-1 728 000	-3 055 000	
Rörelseresultat		1 068 622	49 000	766 280	-442 820	
	RÄNTEINTÄKTER	279	1 000	3 000	2 000	
	RÄNTEKOSTNADER	-366 135	-398 000	-352 000	-348 000	
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	-4 010	0	0	0	
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-369 866	-397 000	-349 000	-346 000	
Årets Resultat		698 756	-348 000	417 280	-788 820	
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-110 550	-111 000	-650 000	-650 000	
	2074 Disp enl stämmobeslut	-500 000	0	215 000	1 500 000	
	Underhållsfond	-610 550	-111 000	-435 000	850 000	
	Underhållsfond	-610 550	-111 000	-435 000	850 000	
Resultat efter avsättning underhållsfond		88 206	-459 000	-17 720	61 180	

Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020	Kommentar
-------	-----------	----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------

Rekommendationer och beslut:

☐ Alt 1:

☐ Alt 2:

☐ Alt 3:

Eventuellt beslut att ändra årsavgift skall gälla fr.o.m		
--	--	--

Meddelande till boende:

☐ Alternativ 1:

Ombesörjs av Riksbyggen

☐ Alternativ 2:

Ombesörjs av styrelsen

2019 1203

Klas L.

Klas Arvidsson

Gunilla Axelsson

Gunilla Axelsson

Adis Fazlic

Adis Fazlic

Hans Eklund

Hans Eklund

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Boklok Lambohov Norra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Boklok Lambohov Norra i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

