



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Leken



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 byggtreprenader 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Leken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2015 och 2035.
- 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 2013-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen ALMBY GA:38, Lekens vägsamfällighetsförening. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar väg och dränering.

Styrelsen

Birgitta Uske	Ordförande
Claes Allan Allansson	Ledamot
Maj-Lis Irene Dyrvik	Ledamot
Jonas Karl Erik Holmér	Ledamot
Carina Margareta Segelberg	Ledamot

Ingrid Margareta Persson	Suppleant
--------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Allan Allansson, Jonas Karl Erik Holmér, Ingrid Margareta Persson och Birgitta Uske.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åsa Axell

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Eva Svensson

Sammanställande

Åsa Tengå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-12. Extra stämma med anledning av att föreningsstämman ska utse ordförande och i övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-02. Extra stämma med anledning av att föreningsstämman ska utse ordförande och i övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ALMBY 11:338	2014	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

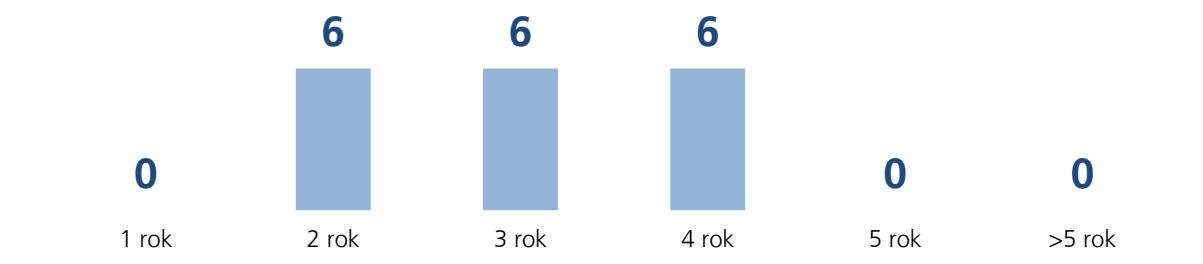
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 224 m², varav 1 224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum

Kommentar

Det enda gemensamhetsutrymmet, förutom tre stycken gemensamma förråd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takpannor, hänggrännor och stuprör kollade	2020
Handikappanpassat ramperna på gårdarna ut till asfalten	2020
Inoljat våra träytor	2020
Rensning av ventilationsaggregat	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

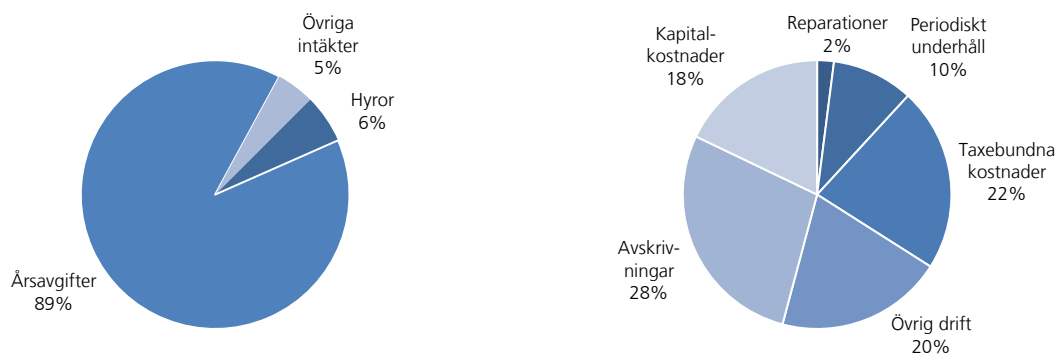
Avtal	Leverantör
E.ON	Elhandel
E.ON	Fjärrvärme
Stena Recycling	Återvinning, glas, metall, papper, plast och tidningar
Stena Recycling	Smått elavfall
Telia	Bredband, bredbandstelefoni och digital-TV
Trädgårdstjänst i Örebro AB	Markskötsel
Tekniska förvaltningen	Vatten och avlopp, matavfall och restavfall
SBC Sv BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Lås & Säkerhet i Örebro AB	Nyckeltjänst
VVS Rörtjänst AB	Service vatten o värme
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkring

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 985	610 081
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 060 068	1 022 103
Ökning av kortfristiga skulder	936	0
	1 061 004	1 022 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	526 124	634 767
Finansiella kostnader	173 527	182 952
Ökning av kortfristiga fordringar	114 341	101 506
Minskning av långfristiga skulder	130 132	330 132
Minskning av kortfristiga skulder	0	33 842
	944 124	1 283 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	465 865	348 985
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	116 880	-261 096

*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 1 429 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

- Radonmätning utförd av "Radonova" i våra lägenheter, utan anmärkning.
- PJ:s Eld & Vent AB rensade våra ventilationsaggregat. Fläktfiltren byttes samtidigt.
- Vi har haft två städdagar 19 maj och 3&4 oktober.
- Ramperna på gårdarna har blivit handikappanpassade genom att plattor är lagda ut till asfalten.
- Vi har hyrt en skylift och kontrollerat hängrännor och stuprännor, samtidigt blev takpannorna inspekterade.
- Nya stadgar registrerade 2020-11-18. Paragraf 25: Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman. Övriga ledamöter vid konstitueringen.
- Ett brandsäkert dokumentskåp är installerat i undercentralen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 0 st
Nyupplåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	775	760
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 116	12 222	12 492	12 754
Elkostnad/m ² totalyta	41	43	40	36
Värmekostnad/m ² totalyta	78	81	81	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	149	212	233
Soliditet (%)	55	55	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	-67	72	78
Nettoomsättning (tkr)	1 012	1 022	1 025	1 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 224 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	18 660 000	0	0	18 660 000
Fond för yttre underhåll	110 452	42 119	-168 179	236 512
S:a bundet eget kapital	18 770 452	42 119	-168 179	18 896 512
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-192 448	-42 119	101 063	-251 392
Årets resultat	88 917	88 917	67 116	-67 116
S:a ansamlad förlust	-103 531	46 798	168 179	-318 508
S:a eget kapital	18 666 921	88 917	0	18 578 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	88 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-150 329
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 119
summa balanserat resultat	-103 531

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

95 775
-7 756

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 011 649	1 022 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 419	60
Summa rörelseintäkter		1 060 068	1 022 103
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-401 373	-539 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 685	-63 685
Personalkostnader	Not 6	-29 075	-30 561
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 500	-271 500
Summa rörelsekostnader		-797 632	-905 686
RÖRELSERESULTAT		262 436	116 416
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 527	-182 952
Summa finansiella poster		-173 527	-182 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 909	-66 535
SKATT			
Statlig inkomstskatt		8	-256
Skatt ändrad taxering		0	-325
		8	-581
ÅRETS RESULTAT		88 917	-67 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	32 644 750	32 916 250
Summa materiella anläggningstillgångar		32 644 750	32 916 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 644 750	32 916 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	4 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	466 480	350 879
Summa kortfristiga fordringar		466 600	355 379
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		525 511	405 511
		525 511	405 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		992 111	760 890
SUMMA TILLGÅNGAR		33 636 861	33 677 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 660 000	18 660 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	110 452	236 512
Summa bundet eget kapital		18 770 452	18 896 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-192 448	-251 392
Årets resultat		88 917	-67 116
Summa fritt eget kapital		-103 531	-318 508
SUMMA EGET KAPITAL		18 666 921	18 578 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 850 372	7 210 485
Summa långfristiga skulder		4 850 372	7 210 485
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 979 645	7 749 664
Leverantörsskulder		19 895	20 735
Skatteskulder		248	1 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	119 780	116 461
Summa kortfristiga skulder		10 119 568	7 888 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 636 861	33 677 140

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	949 206	949 206
Hyrer parkering	62 400	69 310
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 488
Öresutjämning	43	39
	1 011 649	1 022 043

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	48 179	0
Övriga intäkter	240	60
	48 419	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 750	21 126
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 070	9 654
	Snöröjning/sandning	9 805	27 266
	Myndighetstillsyn	0	6 094
	Gård	734	7 195
	Förbrukningsmateriel	839	4 149
	Fordon	2 495	0
		42 693	75 484
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 589	0
	Lås	9 600	7 994
	VVS	0	6 188
	Ventilation	6 259	0
	Elinstallationer	853	0
		19 301	14 182
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	48 179
	Ventilation	35 775	0
	Mark/gård/utemiljö	60 000	120 000
		95 775	168 179
	Taxebundna kostnader		
	El	50 342	53 182
	Värme	95 844	99 601
	Vatten	35 030	30 304
	Sophämtning/renhållning	34 470	34 039
		215 686	217 126
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 918	20 306
	Samfällighetsavgift	7 000	6 000
	Bredband	0	38 664
		27 918	64 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	401 373	539 941
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	38 664	0
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	13 500
	Föreningskostnader	1 169	880
	Fritids- och trivselkostnader	335	413
	Förvaltningsarvode	35 324	34 780
	Administration	5 293	5 518
		95 685	63 685

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		24 000	23 256
Sociala kostnader		5 075	7 305
		29 075	30 561

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
Byggnad		271 500	271 500
		271 500	271 500

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		34 500 000	34 500 000
Utgående anskaffningsvärde		34 500 000	34 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-1 583 750	-1 312 250
Årets avskrivningar enligt plan		-271 500	-271 500
Utgående avskrivning enligt plan		-1 855 250	-1 583 750
Planenligt restvärde vid årets slut		32 644 750	32 916 250
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		7 350 000	7 350 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark		5 800 000	5 800 000
		25 200 000	25 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		25 200 000	25 200 000
		25 200 000	25 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		615	1 894
Klientmedel hos SBC		465 865	348 985
		466 480	350 879

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Räntefond		525 511	532 298	405 511
		525 511	532 298	405 511

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	236 512	194 393
	Reservering enligt stadgar	42 119	42 119
	Reservering enligt byggherre	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 179	0
	Vid årets slut	110 452	236 512

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,170 %	2 328 333	2 348 333	2021-03-01
	Handelsbanken 0,900 %	7 619 532	7 697 884	2021-03-02
	Handelsbanken 1,410 %	4 882 152	4 913 932	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	14 830 017	14 960 149	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-9 979 645	-7 749 664	
		4 850 372	7 210 485	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 179 357 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 890 000	15 890 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	24 000	23 250
	Sociala avgifter	7 541	7 305
	Ränta	13 531	14 017
	Avgifter och hyror	74 708	71 889
		119 780	116 461

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Nytt 5-årsavtal med Telia, ökat från 10 mbit/s till 100 mbit/s till en lägre kostnad. Tjänsten ska börja gälla våren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

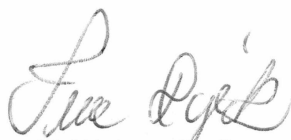
ÖREBRO den 25 / 4 2021



Birgitta Uske
Ordförande



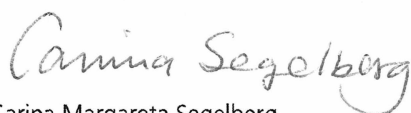
Claes Allan Allansson
Ledamot



Maj-Lis Irene Dyrvik
Ledamot



Jonas Karl Erik Holmér
Ledamot



Carina Margareta Segelberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021



Åsa Axell
BoRevision AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Leken org.nr. 769626-1861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Leken för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Leken för år 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 26 april 2021



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	949 000	949 206	949 000
Hyror parkering	61 000	62 400	64 800
Öresutjämning	0	43	0
Försäkringsersättning	0	48 179	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 010 000	1 060 068	1 013 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-33 200	-27 750	-22 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-1 070	-10 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-9 805	-30 000
Gård	-5 000	-734	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-839	-10 000
Fordon	0	-2 495	0
	-79 200	-42 693	-75 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-7 500	0	-15 000
Entré/trapphus	0	-2 589	0
Lås	0	-9 600	0
Ventilation	0	-6 259	0
Elinstallationer	0	-853	0
	-7 500	-19 301	-15 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-35 775	-28 700
Mark/gård/utemiljö	0	-60 000	0
	0	-95 775	-28 700
Taxebundna kostnader			
El	-56 000	-50 342	-51 000
Värme	-104 000	-95 844	-103 000
Vatten	-31 000	-35 030	-33 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-34 470	-36 000
	-227 000	-215 686	-223 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-20 918	-23 000
Samfällighetsavgift	-7 000	-7 000	-6 000
Bredband	-41 000	0	-41 000
	-70 000	-27 918	-70 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-38 664	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 000	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 169	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-335	0
Förvaltningsarvode	-37 000	-35 324	-36 000
Administration	-4 000	-5 293	-6 000
	-59 000	-95 685	-57 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-5 075	-9 000
	-33 000	-29 075	-35 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-272 000	-271 500	-272 000
	-272 000	-271 500	-272 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-747 700	-797 632	-775 700
RÖRELSERESULTAT	262 300	262 436	238 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-180 000	-173 527	-166 000
	-180 000	-173 527	-166 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	82 300	88 909	72 100
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	8	0
	0	8	0
RESULTAT	82 300	88 917	72 100

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