

BRF Bokaren
Org nr 716412-4823

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-07 med påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kurt Axelsson	Ordförande	2020
Lena Lundkvist	Sekreterare	2021
Tommy Bergman	Ledamot	2020
Ing-Marie Englund	Ledamot	2020
Lisa Theander	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden, samt 1 konstituerande möte efter stämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Till valberdning valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 10 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bokaren 13 omfattande 20 lägenheter. Total yta 1 456 m². Samtliga lägenheter innehas med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Protector.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen satt upp snöräcke, bytt fläktar och anskaffat en ny tvättmaskin.

Föreningens årsavgifter planeras att vara oförändrade för 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	996 029	992 916	992 916	986 340
Resultat efter finansiella poster	kr	147 724	65 400	40 919	-397 960
Soliditet	%	28	26	26	25
Likviditet	%	677	507	439	242
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	666	666	666	661
Låneskuld per totala kvm	kr	4 518	4 566	4 610	4 649
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	103	105	105	116
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	707 700	756 648	606 844	307 945	65 400
Reservering till yttre fond			140 000	-140 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-43 477	43 477	
Balansering av föregående års resultat				65 400	-65 400
Årets resultat					147 724
Belopp vid årets utgång	707 700	756 648	703 367	276 822	147 724



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	276 821
Årets resultat	147 724

424 545

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-55 636
I ny räkning balanseras	340 181

424 545

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	147 724
Dispositioner	-84 364

Årets resultat efter dispositioner	63 360
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	787 731
---	---------



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	996 029	992 916
Summa rörelseintäkter		996 029	992 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-311 333	-349 257
Periodiskt underhåll	4	-55 636	-43 477
Övriga externa kostnader	5	-61 278	-47 437
Arvoden och personalkostnader	6	-36 280	-85 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 642	-283 642
Summa rörelsekostnader		-748 169	-809 097
Rörelseresultat		247 860	183 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 111	15 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 247	-134 055
Summa finansiella poster		-100 136	-118 419
Resultat efter finansiella poster		147 724	65 400
Årets resultat		147 724	65 400
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		147 724	65 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 636	43 477
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-140 000	-140 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		63 360	-31 123



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

7 661 693

7 945 335

Summa materiella anläggningstillgångar

7 661 693

7 945 335

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

7 663 693

7 947 335

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

3 133

4 387

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 466

7 001

Klientmedel i SHB

1 665 435

1 317 863

Summa kortfristiga fordringar

1 676 034

1 329 251

Summa omsättningstillgångar

1 676 034

1 329 251

Summa tillgångar

9 339 727

9 276 586

S

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	707 700	707 700
Upplåtelseavgifter	756 648	756 648
Fond för yttre underhåll	703 367	606 844

<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 167 715</u>	<u>2 071 192</u>
----------------------------------	------------------	------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	276 821	307 945
Årets resultat	147 724	65 400

<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>424 545</u>	<u>373 345</u>
---------------------------------	----------------	----------------

Summa eget kapital	2 592 260	2 444 537
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 500 062	6 569 818
-----------------------------	--------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder		6 500 062	6 569 818
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		69 756	69 756
Leverantörsskulder		8 537	8 081
Övriga skulder	12	5 300	22 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 812	162 096

Summa kortfristiga skulder		247 405	262 231
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Summa eget kapital och skulder		9 339 727	9 276 586
---------------------------------------	--	------------------	------------------

8

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,83 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	968 916	968 916
Kabel-TV avgifter	24 000	24 000
Återförda reserveringar	3 113	0
Brutto	996 029	992 916
 Summa nettoomsättning	 <u>996 029</u>	 <u>992 916</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	1 613	12 717
Reparationer, löpande underhåll	6 420	21 899
Elavgifter	18 079	13 991
Uppvärmning	150 240	152 534
Vatten och avlopp	38 040	39 024
Renhållning	24 594	24 527
Försäkringar	44 330	39 253
Kabel-TV / Internet	2 319	20 868
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 698	24 444
Summa driftskostnader	<u>311 333</u>	<u>349 257</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Snöräcke	37 866	0
Byte av fläktar	11 681	0
Tvättmaskin	6 089	0
OVK-besiktning	0	19 750
Reparation av balkong	0	16 638
Tvättmaskin	0	7 089
Summa periodiskt underhåll	<u>55 636</u>	<u>43 477</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Hyra av maskiner	1 166	0
Övriga hyreskostnader	0	572
Förbrukningsinventarier	549	2 904
Kontorsmaterial	0	30
Porto	0	198
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten	182	207
Ekonomisk och administrativ förvaltning	26 630	26 195
Övriga förvaltningskostnader	5 076	4 831
Konsultarvoden	14 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>61 278</u>	<u>47 437</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	10 000	10 000
Lönekostnader	24 724	61 935
Sociala kostnader	1 556	13 349
Summa arvoden, personalkostnader	<u>36 280</u>	<u>85 284</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 420	2 688
Övriga ränteintäkter	691	948
Utdelning MBF	14 000	12 000
Summa finansiella intäkter	<u>19 111</u>	<u>15 636</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 873 943	9 851 555
Inköp/Aktiveringar	0	22 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 873 943	9 873 943
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 413 609	-2 129 967
Årets avskrivningar	-283 642	-283 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 697 251	-2 413 609
Utgående planenligt värde	<u>7 176 692</u>	<u>7 460 334</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	485 000	485 000
Utgående planenligt värde	485 000	485 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 661 692</u>	<u>7 945 334</u>



	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 024 000	6 606 000
Taxeringsvärde mark	1 542 000	1 542 000
	<u>8 566 000</u>	<u>8 148 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 566 000	8 148 000
	<u>8 566 000</u>	<u>8 148 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattefordringar	3 133	4 387
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 133</u>	<u>4 387</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,84	2023-03-01	5 351 565
Stadshypotek	1,65	2021-06-01	1 218 252

Summa:	6 569 818
Avgår kortfristig del	-69 756
Summa skulder till kreditinstitut	6 500 062
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	6 221 038



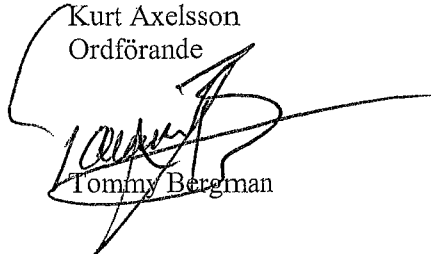
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 623 000	9 623 000
Summa ställda säkerheter	9 623 000	9 623 000

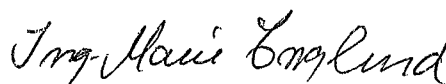
Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	3 163	2 710
Sociala avgifter	2 137	1 778
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	0	17 811
Summa övriga kortfristiga skulder	5 300	22 299

Sala 2020-02-20

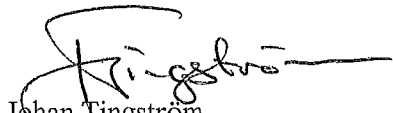

Kurt Axelsson
Ordförande

Tommy Bergman


Lena Lundkvist


Ing-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-01.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokaren, org.nr 716412-4823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokaren 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 lampligheten 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 formåga 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 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 Bostadsrättsföreningen Bokaren för år 2019 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 provar 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.

Västerås den 1 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor