

Brf BoKlok Södra Berget

Org nr 769618-9211

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Majoren 1, bebyggdes 2008-2009. Föreningen registrerades 2008-06-12 och den ekonomiska planen registrerades 2008-08-16. Fastigheten är belägen på Granmodalsgatan 9-19 i Sundsvall. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 34 parkeringsplatser. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 063 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar löpande med en framtagna underhållsplan. Medlemmarna tar ett gemensamt ansvar för att årligen vaxa ytterdörrar, olja in loftgångar och lägga ut grus. Föreningen planerar de kommande åren att genomföra en utbyggnad av balkonger/altaner samt ommålning av fasader. Föreningen jobbar aktivt för en attraktiv utemiljö, både på gården och runt området. Under 2020 planerar föreningen att genomföra en ventilationsrengöring, utföra plåtarbeten på tak efter besiktning och genomföra ett låsbyte till en uppskattad kostnad på ca 200.000 kr.

Utförda underhållsåtgärder	År
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2019
Högtrycksspolning och filmning avloppssystem	2019
Åtgärdat brandkrav på ventilationskanaler på vindar	2019
Takbesiktning inkl. byte av tegelpannor	2016-2018
Byte internetswitchar	1016
Utläggning av grus	2015-2016

Beskattni ng

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har varit befriad från fastighetsavgiften de första fem åren (räknat från år 2009). Fr o m år 2014 och fem år framåt betalas halv avgift. Fr o m år 2019 betalas hel avgift.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 6 719 kronor och periodiskt underhåll för 94 218 kronor. Det periodiska underhållet består av utförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll), högtrycksspolning och filmning av ledningar. Föreningen har vidtagit åtgärder för att uppfylla brandkrav kopplat till ventilationens kanaler på vindarna och tecknat ett driftservice-avtal för ventilation. Föreningen har bundit det rörliga lånet hos Danske Bank på 3 år fram till 2022-12-30 med en ränta på 1,20 %. Styrelsen har tecknat ett nytt driftserviceavtal för ventilationen med Energi och Driftteknik AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett av föreningens lån hos Swedbank villkorsändras 2020-02-25. Det kommer att bindas på 7 år fram till 2027-02-25 med en ränta på 1,36 %.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 42 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2019-06-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna-Carin Rahmqvist Mattias Denkert Stephen Hall Annika Pålsson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot (flyttat och avgått under året)
Suppleant	Annelie Rosfjäll Ida Sillman Hall	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Lars Ljungström, Bokföringsgruppen i Sundsvall HB

Valberedning Annika Ellring
Patrik Jansson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-10-30.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 868	1 858	1 817	1 828
Resultat efter finansiella poster	tkr	346	251	313	176
Kassalikviditet	%	382	369	574	323
Soliditet	%	59	58	58	58
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	873	873	856	856
Värmekostnad per kvm totyta	kr	114	123	107	108
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	54	44	52	52
Elkostnad per kvm totyta	kr	14	14	12	12
Fastighetslån per kvm	kr	9 370	9 509	9 558	9 606
Genomsnittlig skuldränta	%	1,49	1,37	1,95	

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	27 054 560	964 640	-175 969	250 784	28 094 015
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-82 000	82 000		
Omföring av föregående års resultat			250 784	-250 784	
Årets resultat				346 230	346 230
Belopp vid årets utgång	27 054 560	1 082 640	-43 185	346 230	28 440 245

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-43 186
Årets resultat	346 230
kronor	303 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	61 890
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	238 110
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 044
kronor	303 044

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 868 017	1 858 369
Summa rörelseintäkter		1 868 017	1 858 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-734 056	-834 109
Övriga externa kostnader		-100 238	-122 515
Personalkostnader	4	-54 808	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 350	-339 350
Summa rörelsekostnader		-1 228 452	-1 338 028
Rörelseresultat		639 565	520 341
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 335	-269 557
Summa finansiella poster		-293 335	-269 557
Resultat efter finansiella poster		346 230	250 784
Årets resultat		346 230	250 784

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	45 087 972	45 427 322
Summa materiella anläggningstillgångar		45 087 972	45 427 322
Summa anläggningstillgångar		45 087 972	45 427 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		574	20 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 585	17 317
Summa kortfristiga fordringar		18 159	37 919
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 142 301	2 615 313
Summa kassa och bank		3 142 301	2 615 313
Summa omsättningstillgångar		3 160 460	2 653 232
Summa tillgångar		48 248 432	48 080 554
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 054 560	27 054 560
Fond för yttre underhåll		1 082 640	964 640
Summa bundet eget kapital		28 137 200	28 019 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 186	-175 970
Årets resultat		346 230	250 784
Summa fritt eget kapital		303 044	74 814
Summa eget kapital		28 440 244	28 094 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 979 940	19 267 440
Summa långfristiga skulder		18 979 940	19 267 440
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	412 500	350 000
Leverantörsskulder		68 255	85 489
Skatteskulder		65 440	42 400
Övriga skulder	9	4 773	4 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 280	236 438
Summa kortfristiga skulder		828 248	719 100
Summa eget kapital och skulder		48 248 432	48 080 554

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	346 230	250 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	339 350	339 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	685 580	590 134
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	19 760	-18 041
Förändring av leverantörsskulder	-17 234	49 511
Förändring av kortfristiga skulder	63 882	61 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	751 988	683 564
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristig skuld	-225 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-100 000
Årets kassaflöde	526 988	583 564
Likvida medel vid årets början	2 615 313	2 031 749
Likvida medel vid årets slut	3 142 301	2 615 313

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	115 år
Markanläggning	35 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	1 801 248	1 801 248
Hyror parkeringar	54 200	49 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 569	7 282
Övriga intäkter	1 000	499
Summa	1 868 017	1 858 369

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	6 719	57 835
Periodiskt underhåll	94 218	82 538
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	3 282	3 147
Uppvärmningskostnad	234 682	253 634
Vatten- och avloppsavgifter	110 927	89 834
Elavgifter	29 757	28 757
Renhållning	58 566	53 309
Snöröjning	50 191	172 200
Förbrukningsinventarier/materiel	1 528	1 303
Fastighetsförsäkringar	28 478	0
TV, bredband och telefoni	71 644	69 761
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	44 064	21 792
Summa	734 056	834 110

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	42 001	32 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 807	10 054
Summa	54 808	42 054

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 927 951	38 927 951
Utgående anskaffningsvärde	38 927 951	38 927 951
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 800 629	-1 461 279
Årets avskrivning	-339 350	-339 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 139 979	-1 800 629
Mark	8 300 000	8 300 000
Summa bokfört värde	45 087 972	45 427 322
Taxeringsvärde byggnader	23 000 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	4 382 000	3 351 000
	27 382 000	23 751 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 382 000	23 751 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	20 086 440	20 086 440
	20 086 440	20 086 440

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea	3 083 125	2 615 234
Swedbank	79	79
Danske Bank sparkonto	59 097	0
Summa	3 142 301	2 615 313

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Danske Bank AB	1,20%	312 500	6 575 000	2022-12-30
Swedbank Hypotek AB	1,46%		6 700 000	2021-03-25
Swedbank Hypotek AB	1,54%	100 000	6 117 440	2020-02-25
Summa fastighetslån		412 500	19 392 440	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-412 500

Summa långfristig del

18 979 940

Om fem år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

17 517 440

Not 9 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övrig kortfristig skuld	4 773	4 773
Summa	4 773	4 773

Sundsvall 2020-05-18


Anna-Carin Rahmqvist
Ordförande


Mattias Denkert


Stephen Hall


Ida Sillman Hall
(träder in istället för ledamot som avgått)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Bokföringsgruppen i Sundsvall HB

Lars Ljungström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen BoKlok Södra
berget, org.nr 769618-9211

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra berget för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf BoKlok Södra berget:s
finansiella ställning per 2019-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020-05-19

Lars Ljungström