
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Boklok Östra Lugnet
Org nr: 769619-7149



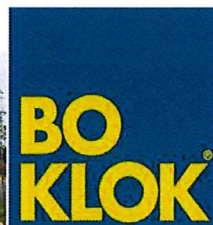
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



Skanska och IKEA tillsammans

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Östra Lugnet
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-12 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. minskade kostnader för planerat underhåll.

Reparationskostnaderna har ökat jämfört med föregående år samtidigt som räntekostnaderna ligger i linje med förra året.

Föreningens soliditet är oförändrat på 52%

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Janus i Växjö Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009–2010. Fastighetens adress är Plutos Gränd 1 A-F, 3 A-F, 5 A-F 7 A-D samt 9 A-F i Växjö.

Dina Försäkringar Sydost. I försäkringen ingår fullvärdesförsäkring av fastigheterna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	28

Årets taxeringsvärde	29 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 517 000 kr 

Total tomtarea	8 997 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 915 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 226 tkr och planerat underhåll för 118 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 655 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 165 tkr (86kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 222tkr (116 kr/m²).

Underhållsfondens saldo har utvecklats enligt följande: Saldo 2018-12-31 0 kr till saldo 2019-12-31 104 275 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad infarter	2015	
Markytor	2016	
Huskropp	2018	Målning fasader, vindskivor, träpanel, trädörrar
Huskropp	2018	Målning av Balkonger/Skärmatak
Planteringar	2018	Planteringar byte 25%
Gemensamma utrymmen	2018	Byte dörr soprum

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Taktvätt	118 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2024	Målning fönster samt takfot
Huskropp	2022	Balkonger/skärmatak

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Olsson	Ordförande	2020
Birgit Hansson	Sekreterare	2021
Frida Jönsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hampus Carlsson	Suppleant	2020
Sanije Beqiri	Suppleant	2020
Zahra Heidari	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Pettersson	Sammanställande	2020
Hampus Carlsson		2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 772kr/m²/år

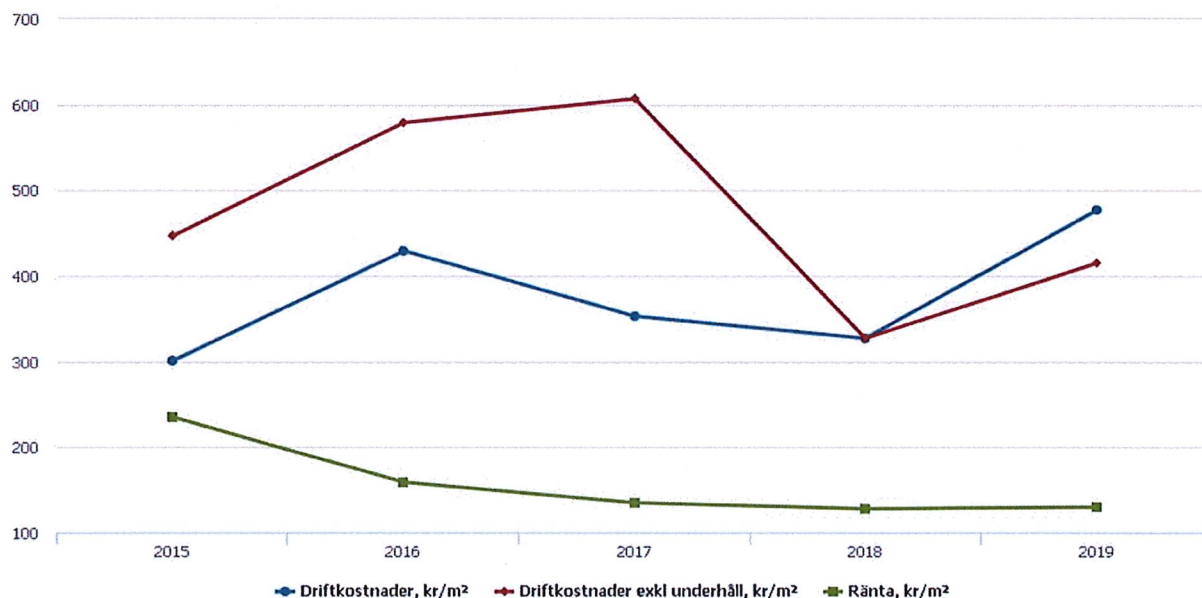
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 546	1 496	1 466	1 435	1 432
Årets resultat	-202	-1 371	-41	-352	-109
Resultat exklusive avskrivningar	154	-1 016	315	3	246
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-68	-1 238	93	-219	189
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	116	116	116	116	30
Balansomslutning	40 781	40 997	41 735	41 749	42 279
Soliditet %	52	52	55	55	55
Likviditet %	145	179	253	268	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	772	746	729	713	712
Driftkostnader, kr/m ²	477	327	353	429	301
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	415	1 066	607	579	447
Ränta, kr/m ²	130	128	135	159	235
Underhållsfond, kr/m ²	54	0	254	150	146
Lån, kr/m ²	9 926	10 008	9 670	9 739	9 825



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

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 920 000	0	-58 602	-1 370 975
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 370 975	1 370 975
Reservering underhållsfond		222 000	-222 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-117 725	117 725	
Årets resultat				-201 773
Vid årets slut	22 920 000	104 275	-1 533 852	-201 773

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 429 577
Årets resultat	-201 773
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-222 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 725
Summa	-1 735 625

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 735 625
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 545 840	1 495 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 092	115 084
Summa rörelseintäkter		1 656 932	1 610 960
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-912 553	-2 041 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 437	-274 778
Personalkostnader	Not 6	-62 339	-71 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 400	-355 400
Summa rörelsekostnader		-1 610 729	-2 743 112
Rörelseresultat		46 203	-1 132 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40	6 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-248 016	-244 862
Summa finansiella poster		-247 976	-238 823
Resultat efter finansiella poster		-201 773	-1 370 975
Årets resultat		-201 773	-1 370 975

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 804 246	40 159 646
Summa materiella anläggningstillgångar		39 804 246	40 159 646
Summa anläggningstillgångar		39 804 246	40 159 646
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6	6
Övriga fordringar	Not 12	19 145	18 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 725	96 071
Summa kortfristiga fordringar		129 876	114 863
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	846 595	722 464
Summa kassa och bank		846 595	722 464
Summa omsättningstillgångar		976 471	837 327
Summa tillgångar		40 780 717	40 996 973

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 920 000	22 920 000
Fond för yttre underhåll		104 275	0
Summa bundet eget kapital		23 024 275	22 920 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 533 852	-58 602
Årets resultat		-201 773	-1 370 975
Summa fritt eget kapital		-1 735 625	-1 429 577
Summa eget kapital		21 288 650	21 490 423
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 819 164	19 038 634
Summa långfristiga skulder		18 819 164	19 038 634
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	188 680	127 100
Leverantörsskulder	Not 16	126 084	114 074
Skatteskulder	Not 17	37 996	37 128
Övriga skulder	Not 18	28 570	32 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	291 573	157 434
Summa kortfristiga skulder		672 903	467 916
Summa eget kapital och skulder		40 780 717	40 996 973

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	100

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	1 478 040	1 427 676
Hyrer, bostäder	67 800	68 200
Summa nettoomsättning	1 545 840	1 495 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	105 840	105 840
Övriga ersättningar	4 884	7 264
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	188	1 800
Summa övriga rörelseintäkter	111 092	115 084

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-117 725	-1 414 781
Reparationer	-225 729	-103 321
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 278	-18 718
Försäkringspremier	-33 124	-32 146
Kabel- och digital-TV	-113 484	-113 484
Bevakningskostnader	-125	0
Snö- och halkbekämpning	-20 301	-15 413
Statuskontroll	-30 625	0
Drift och förbrukning, övrigt	-24 375	0
Förbrukningsinventarier	-1 245	-16 027
Vatten	-89 196	-94 957
Fastighetsel	-19 930	-20 917
Uppvärmning	-167 145	-167 630
Sophantering och återvinning	-42 269	-43 720
Förvaltningsarvode drift	-8 003	0
Summa driftkostnader	-912 553	-2 041 115

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-251 536	-242 924
Arvode, yrkesrevisor	-11 500	-12 769
Övriga förvaltningskostnader	-6 234	-10 060
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 442	-7 250
Kontorsmateriel	-1 875	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-75	0
Summa övriga externa kostnader	-280 437	-274 778

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 344	0
Styrelsearvoden	-31 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-15 900	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 050
Sociala kostnader	-14 095	-16 770
Summa personalkostnader	-62 339	-71 820

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 400	-355 400
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-355 400	-355 400

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 040
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40	6 040

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 867	-244 588
Övriga räntekostnader	-149	-274
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-248 016	-244 862

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 540 000	35 540 000
Mark	6 460 000	6 460 000
	42 000 000	42 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 000 000	42 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 840 354	-1 484 954
	-1 840 354	-1 484 954

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-355 400	-355 400
	-355 400	-355 400

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 195 754	-1 840 354
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	33 344 246	33 699 646
Mark	6 460 000	6 460 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	29 200 000	22 517 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 000 000</i>	<i>19 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>3 117 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	6

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	19 145	18 786
Summa övriga fordringar	19 145	18 786

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 229	16 426
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 150	60 731
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 914	18 914
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 433	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 725	96 071

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	846 595	722 464
Summa kassa och bank	846 595	722 464

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 007 844	19 165 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-188 680	-127 100
Långfristig skuld vid årets slut	18 819 164	19 038 634

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-10-30	6 048 000,00	0,00	63 000,00	5 985 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-06-01	774 000,00	0,00	0,00	774 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-06-01	6 185 650,00	0,00	64 100,00	6 121 550,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2022-06-01	6 158 084,00	0,00	30 790,00	6 127 294,00
Summa			19 165 734,00	0,00	157 890,00	19 007 844,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 188 680 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 754 720 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 064 444 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	126 084	114 074
Summa leverantörsskulder	126 084	114 074

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	18 718	18 410
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	19 278	18 718
Summa skatteskulder	37 996	37 128

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	28 570	32 180
Summa övriga skulder	28 570	32 180

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 736	19 910
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	117 725	0
Upplupna elkostnader	2 110	1 077
Upplupna värmekostnader	21 094	21 419
Upplupna kostnader för renhållning	876	1 155
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 532	102 748
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291 573	157 434

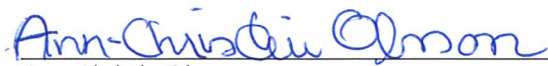
Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 230 000	19 230 000

Styrelsens underskrifter

Växjö den 6 april 2020

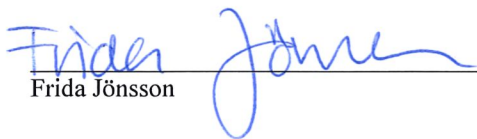
Ort och datum



Ann-Christin Olsson



Birgit Hansson



Frida Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2020



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf BoKlok Östra Lugnet, org.nr 769619-7149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf BoKlok Östra Lugnet för räkenskapsår 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 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 för föreningen.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 av Riksbyggens Brf Boklök Östra Lugnet för år 2019-01-01 - 2019-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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
- 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 räkenskaper. 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.

Växjö den 7 april 2020



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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, ärvas eller överlåtas 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 planerade 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.

BRF Boklok Östra Lugnet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Östra Lugnet 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

