



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bo Klok Idala



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 Bo Klok Idala

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 2016 och 2025.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Kaj Jonsson Edin	Ordförande
Rickard Karlström	Ledamot
Laila Moberg	Ledamot
Camilla Björk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Anderberg	Ordinarie Extern	Godkänd Revisor Mats Anderberg AB
----------------	------------------	-----------------------------------

Valberedning

Martin Löfqvist
Aldis Reynisdottir

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUSSET 1	2003	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via elpanna, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 4 flerbostadshus.

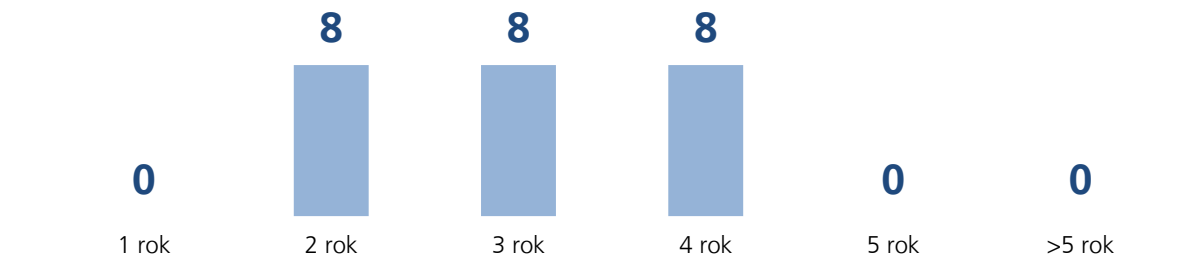
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 512 m², varav 1 512 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

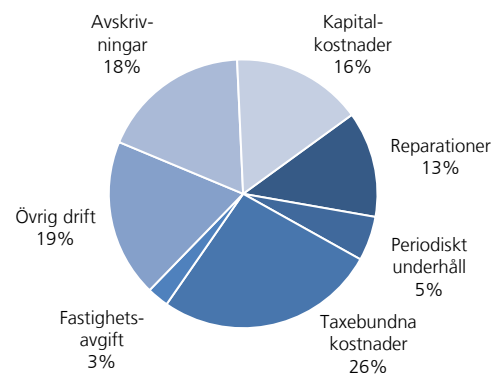
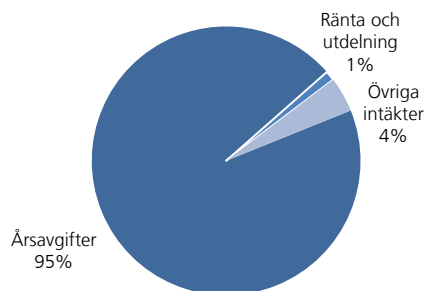
Utfört underhåll	År
Rengöring av fasader	2020
Spolning av avloppssystemet	2019
Målning av fönster utvändigt	2017
Målning av förråd och miljöstationer	2016
Service fläktsystem	2016 - 2020
Byte och målning av vindskivor	2016
Målning av järnbalkar vid loftgångar och balkonger	2016
Planerat underhåll	År
Målning av förråd och miljöstationer	2022
Spolning av avloppssystemet	2024
Rengöring av fasader	2025

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 526 047	2 387 616
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 428 817	1 371 546
Finansiella intäkter	17 103	14 374
Minskning av kortfristiga skulder	-35 696	29 836
	1 410 224	1 415 756
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	879 435	803 350
Finansiella kostnader	209 187	193 047
Ökning av kortfristiga fordringar	364 573	1 028
Minskning av långfristiga skulder	-725	279 900
	1 452 470	1 277 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 483 801	2 526 047
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-42 246	138 431

*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

Yttre målning av fönster har gjorts under sommaren och hösten.

Klippning av häcken och nya gräsklippare inköpta.

Byte av ekonomisk förvaltare från Jorev till SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	905	905
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 168	9 220
Elkostnad/m ² totalyta	124	121
Värmekostnad/m ² totalyta	59	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	128
Soliditet (%)	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	151
Nettoomsättning (tkr)	1 429	1 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 512 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	9 432 000	0	0	9 432 000
Fond för yttre underhåll	561 313	46 000	46 000	469 313
S:a bundet eget kapital	9 993 313	46 000	46 000	9 901 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 085 300	-46 000	104 542	1 026 759
Årets resultat	118 326	118 326	-150 542	150 542
S:a fritt eget kapital	1 203 626	72 326	-46 000	1 177 300
S:a eget kapital	11 196 939	118 326	0	11 078 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	118 326
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 131 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 000
summa balanserat resultat	1 203 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 203 626
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 428 817	1 371 546
Summa rörelseintäkter		1 428 817	1 371 546

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-747 726	-672 784
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 398	-83 256
Personalkostnader	Not 5	-47 311	-47 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-238 972	-238 981
Summa rörelsekostnader		-1 118 407	-1 042 332

RÖRELSERESULTAT

310 410 **329 214**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 103	14 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 187	-193 047
Summa finansiella poster		-192 084	-178 673

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

118 326 **150 542**

ÅRETS RESULTAT

118 326 **150 542**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	22 497 554	22 736 526
Summa materiella anläggningstillgångar	22 497 554	22 736 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 497 554	22 736 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 011	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	343 713	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	26 726	9 877
Summa kortfristiga fordringar	374 450	9 877
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 483 801	2 526 047
Summa kassa och bank	2 483 801	2 526 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 858 251	2 535 924
SUMMA TILLGÅNGAR	25 355 805	25 272 450

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 432 000	9 432 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	561 313	469 313
Summa bundet eget kapital		9 993 313	9 901 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 085 300	1 026 759
Årets resultat		118 326	150 542
Summa fritt eget kapital		1 203 626	1 177 300
SUMMA EGET KAPITAL		11 196 939	11 078 613
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 575 700	13 861 250
Summa långfristiga skulder		3 575 700	13 861 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 286 275	0
Leverantörsskulder		72 796	37 194
Skatteskulder		67 344	33 047
Övriga skulder		22 111	79 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	134 640	182 419
Summa kortfristiga skulder		10 583 166	332 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 355 805	25 272 450

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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 367 920	1 368 946
Bredbandsintäkter	57 947	0
Överlåtelse	1 900	1 900
Pantsättning	1 050	700
	1 428 817	1 371 546

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	168 980	175 205
		168 980	175 205
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	57 813	0
	VVS	12 500	0
		70 313	0
	Taxebundna kostnader		
	El	187 574	183 451
	Värme	89 527	174 518
	Vatten	38 121	34 302
	Sophämtning/renhållning	37 647	43 119
		352 869	435 390
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 886	28 849
	Kabel-TV	114	304
	Bredband	87 068	0
	Övriga fastighetskostnader	2 200	0
		121 268	29 153
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 296	33 036
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 726	672 784

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 325	15 422
	Föreningskostnader	4 560	4 480
	Förvaltningsarvode	36 031	56 694
	Förvaltningsarvoden övriga	3 600	0
	Administration	2 374	2 168
	Korttidsinventarier	13 746	0
	Konsultarvode	7 538	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	0
	Övriga driftkostnader	1 645	4 491
		84 398	83 256

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 311	11 311
		47 311	47 311

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	216 086	216 090
	Förbättringar	22 886	22 891
		238 972	238 981
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 366 626	25 366 626
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering	-8 780	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 357 846	25 366 626
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 630 100	-2 391 119
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 972	-238 981
	Återföring avskrivning utrangering	8 780	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 860 292	-2 630 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 497 554	22 736 526
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 291 000	3 291 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	3 780 000	3 780 000
		19 980 000	19 980 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 980 000	19 980 000
		19 980 000	19 980 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	33 049	32 089
	Klientmedel hos SBC	310 664	0
		343 713	32 089
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	11 005	9 877
	Bredband	15 721	0
		26 726	9 877

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	469 313	423 313
	Reservering enligt stadgar	46 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	46 000	46 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	561 313	469 313

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,550 %	3 578 600	3 580 775	2025-06-18
	Swedbank 1,478 %	3 114 383	3 139 383	Rörlig ränta
	Swedbank 1,248 %	3 600 688	3 600 688	Rörlig ränta
	Swedbank 1,388 %	3 568 304	3 620 304	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut	13 861 975	13 941 150	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 286 275	-79 900	
		3 575 700	13 861 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 462 475 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 593 000	15 593 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	21 980	14 143
	Avgifter och hyror	112 660	106 162
	Övriga interimsskulder	0	62 114
		134 640	182 419

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VEBERÖD den 27 /4 2021



Kaj Jonsson-Edin
Ordförande



Rickard Karlström
Ledamot



Laila Moberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 /5 2021



Mats Anderberg
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Idala
Org.nr. 769609-9709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klok Idala 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bo Klok Idala för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Malmö den 15 maj 2021



Mats Anderberg

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 364 000	1 367 920	0
Bredbandsintäkter	72 000	57 947	0
Överlåtelse	0	1 900	0
Pantsättning	0	1 050	0
	1 436 000	1 428 817	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-180 000	-168 980	0
	-180 000	-168 980	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-57 813	0
VVS	0	-12 500	0
Fönster	-60 000	0	0
	-60 000	-70 313	0
Taxebundna kostnader			
El	-191 000	-187 574	0
Värme	-182 000	-89 527	0
Vatten	-34 000	-38 121	0
Sophämtning/renhållning	-45 000	-37 647	0
	-452 000	-352 869	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-31 886	0
Kabel-TV	0	-114	0
Bredband	-69 000	-87 068	0
Övriga fastighetskostnader	-3 000	-2 200	0
	-102 000	-121 268	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-34 296	0
	-35 000	-34 296	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-300	-919	0
Tele- och datakommunikation	-32 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-9 325	0
Föreningskostnader	-5 000	-4 560	0
Förvaltningsarvode	-36 000	-36 031	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 600	0
Administration	-2 000	-2 374	0
Korttidsinventarier	0	-13 746	0
Konsultarvode	0	-7 538	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 660	0
Övriga driftskostnader	0	-1 645	0
	-91 300	-84 398	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 311	0
	-48 000	-47 311	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-216 000	-216 086	0
Förbättringar	-23 000	-22 886	0
	-239 000	-238 972	0

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 207 300	-1 118 407	0
RÖRELSERESULTAT	228 700	310 410	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	17 103	0
Låneräntor	-194 000	-209 187	0
	-184 000	-192 084	0
RESULTAT	44 700	118 326	0

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