allabrf.se

Årsredovisning för

Brf BoKlok Fänsåker

769613-4985

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Fänsåker, 769613-4985 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden.
Föreningens handkassa har handhafts av Anita Persson.
Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna.
Serviceavtal hos Mälardalens Värmepumpcenter för underhåll av bergvärmeanläggning.
Vid årets utgång var medlemsantalet 29 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Anita Persson
Sekreterare	Petra Olofsson
Ledamot	Sandra Biasi
Ledamot	Julia Hasselquist
Suppleanter	Ingela Henriksson
	Fredrik Eriksson
Revisor	LR Revision & Redovisning, Jens Forneng
Valberedning	Jonathan Granqvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Styrelsen har beviljat sex stycken lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.
Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma 2018-05-14 samt en extra föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trosa Fänsåker 1:97
Adress:	Fänsåkersvägen 3 A-F, 5 A-F, 7 A-D, 9 A-D, 11 A-D
Byggår:	2006
Taxeringsvärde:	13 786 000 kr varav byggnadsvärde 11 800 000 kr
Lägenhetsfördelning:	24 lägenheter fördelade på 5 huskroppar i två våningar
Total boyta:	1 589,2 m²
Fastighetens areal:	8 177,0 m²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	10 st
4 rum och kök	10 st
P-platser	29 st
Gästparkering	2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser sedan infyttning 2006
2006-06: Inflyttning
2007-05: Styrelsen bildas
2008: OVK besiktning
2011: OVK besiktning
2012: Installation av bergvärme
2014-07: OVK besiktning
2015-05: Mätning av radon, låga värden i området
2016: Målning av husen
2017-07 OVK-besiktning
2018-06 Installation av fiber i samtliga lägenheter
2018-07 Installation av aquabion för att behandla vårt kalkrika vatten
2018-12 Reparation av L-stödmuren vid hus 5
2018-12 Besiktning utförd av våra fastigheter för framtida underhåll utfört av Sustend

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Vår och höststädning i området med bra uppslutning.
Reparation av L-stödmur vid parkering hus 5.
Reparation av TV-anläggning.

Eget kapital

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	10 763 500	396 779	-156 568	288 243
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			288 243	-288 243
Fondavsättning enligt stämmobeslut		50 000	-50 000	
Årets resultat				75 568
Vid årets slut	**10 763 500**	**446 779**	**81 675**	**75 568**

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 433 927	1 433 177	1 433 340	1 433 790	1 433 557
Resultat efter finansiella poster	75 568	288 243	-380 043	347 043	66 653
Resultat i % av nettoomsättningen	5,3	20,1	-26,5	24,2	5
Soliditet, %	39,3	39,2	38,3	38,9	38
Balansomslutning	28 945 868	28 822 090	28 755 973	29 267 367	29 022 777
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	897	897	897	897	897
Lån	10 819	10 906	11 053	11 131	11 204
Värmekostnad	100	97	92	83	85
Vattenkostnad	45	43	46	40	38

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	81 675
årets redovisade resultat	75 568
	157 243
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea	50 000
balanseras i ny räkning	107 243
Summa	**157 243**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 433 927	1 433 177
Övriga rörelseintäkter		8 188	0
Summa rörelseintäkter		1 442 115	1 433 177
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-733 131	-580 723
Personalkostnader		-30 243	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4,5*	-323 043	-294 915
Summa rörelsekostnader		-1 086 417	-875 638
Rörelseresultat		355 698	557 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		450	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 580	-269 296
Summa finansiella poster		-280 130	-269 296
Resultat efter finansiella poster		75 568	288 243
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		75 568	288 243
Skatter			
Årets resultat		75 568	288 243

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	26 374 041	26 634 041
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	566 414	488 817
Summa materiella anläggningstillgångar		26 940 455	27 122 858
Summa anläggningstillgångar		26 940 455	27 122 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 463	1 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 877	9 115
Summa kortfristiga fordringar		46 340	10 578
Kortfristiga placeringar	*6*		
Övriga kortfristiga placeringar		1 377 819	1 111 648
Summa kortfristiga placeringar		1 377 819	1 111 648
Kassa och bank			
Kassa och bank		581 254	577 006
Summa kassa och bank		581 254	577 006
Summa omsättningstillgångar		2 005 413	1 699 232
SUMMA TILLGÅNGAR		28 945 868	28 822 090

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 763 500	10 763 500
Fond fastighetsunderhåll		446 779	396 779
Summa bundet eget kapital		11 210 279	11 160 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		81 675	-156 568
Årets resultat		75 568	288 243
Summa fritt eget kapital		157 243	131 675
Summa eget kapital		11 367 522	11 291 954
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 044 743	17 195 461
Summa långfristiga skulder		17 044 743	17 195 461
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	148 855	135 698
Leverantörsskulder		159 573	23 538
Skatteskulder		30 712	22 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	194 463	153 371
Summa kortfristiga skulder		533 603	334 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 945 868	28 822 090

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Bergvärme	20
- Fiber	20

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	*2017-12-31*
Månadsavgifter	1 424 909	1 424 909
Bilplatshyror utan el	9 000	9 000
Öresutjämning	18	18
	1 433 927	**1 433 927**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Värme	158 150	154 405
Vatten och avlopp	71 902	68 617
Renhållning, sophantering	41 556	35 310
Snöröjning	6 603	6 493
Reparation och underhåll	48 014	15 302
Underhåll gård & park	6 172	8 368
Övriga driftskostnader	12 462	13 782
Släpkärra drift	395	388
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	32 088	31 560
Fastighetsförsäkringar	31 237	30 071
Serviceavtal	0	3 000
Gemensam tv-anläggning	7 859	7 859
Bredbandskostnader	44 200	0
Förbrukningsinventarier	1 325	16 900
Planerat underhåll	102 700	84 150
Övriga föreningskostnader	34 993	36 037
Administrationskostnader	55 942	53 845
Extern revisionskostnad	14 500	12 125
Bankkostnader	2 658	2 511
Övriga främmande tjänster	60 375	0
Summa	**733 131**	**580 723**

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 200 000	28 200 000
	28 200 000	28 200 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 565 959	-1 305 959
-Årets avskrivning enligt plan	-260 000	-260 000
	-1 825 959	-1 565 959
Redovisat värde vid årets slut	**26 374 041**	**26 634 041**
Bokfört värde byggnader	24 174 041	24 434 041
Bokfört värde mark	2 200 000	2 200 000
	26 374 041	**26 634 041**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	751 485	751 485
-Nyanskaffningar	140 640	0
Vid årets slut	892 125	751 485
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-262 668	-227 753
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-63 043	-34 915
Vid årets slut	-325 711	-262 668
Redovisat värde vid årets slut	**566 414**	**488 817**

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	*Marknads-värde*
Nordea Stratega 10	1 377 819	1 140 287
	1 377 819	**1 140 287**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Nordea	3 mån	3,95%	1 455 603	1 555 603
Nordea	3 mån	1,32%	10 491 056	10 521 132
Nordea	2021-10-20	2,10%	5 246 939	5 254 424
			17 193 598	**17 331 159**
Varav kortfristig del 1 år			-148 855	-135 698
Kvarstående långfristig del			**17 044 743**	**17 195 461**
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-588 892	-536 264
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			**16 455 851**	**16 659 197**

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 125 500	18 125 500

allabrf.se

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna räntekostnader	19 524	7 096
Förutbetalda intäkter	77 807	113 822
Upplupna revisionskostnader	12 250	10 000
Övriga upplupna kostnader	84 882	22 453
	194 463	**153 371**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Besiktning, åtgärder balkong, loftgångar och verandor.
Spolning av avlopp.
Slamsugning av dagvattenbrunnar.
Säkerhetsbesiktning av våra tak.
Utbyte av trasiga takpannor på hus 3,5 och 11.

Underskrifter

Vagnhärad 2019-04-18

Anita Persson
Styrelseordförande

Petra Olofsson

Sandra Biasi

Julia Hasselquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 – 2019.

LR Revision & Redovisning, Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Fänsåker
Org.nr 769613-4985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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, 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.

allabrf.se

LR Revision & Redovisning
Örebro/Vingåker AB

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 BoKlok Fänsåker för räkenskapsåret 2018 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.

Örebro den 24 april 2019

Jens Forneng
Auktoriserad revisor