

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Boklok Tomtebo 4 i Umeå  
Org nr: 769612-3269



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämмоordförande

d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare

e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Boklok Tomtebo 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 389 % till 508 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöjungfrun 2 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adresser är Sjöfruvägen 147-157 A-F (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. *fr*

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	12	12	36

Total tomtarea 7 901 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 185 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 28 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 400 000 kr

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 65 tkr och planerat underhåll för 13 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.

**Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 428 tkr alternativt 616 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 616 tkr. För kommande budgeterat år är avsättningen 616 tkr.**

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor (nya stolparmaturer)	13 190 <sub>fr</sub>

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ted Stockhaus	ordförande	2022
Mats Bruhn	Vice ordförande	2022
Åke Davidsson	sekreterare	2022
Charlotta Karlström	Ledamot	2022
Ida Sivander	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Björklund	Suppleant	2022
Linda Lundman	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Magnus Karlström-Lindgren	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Norlund	2022
Kamal Shaswar	2022

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

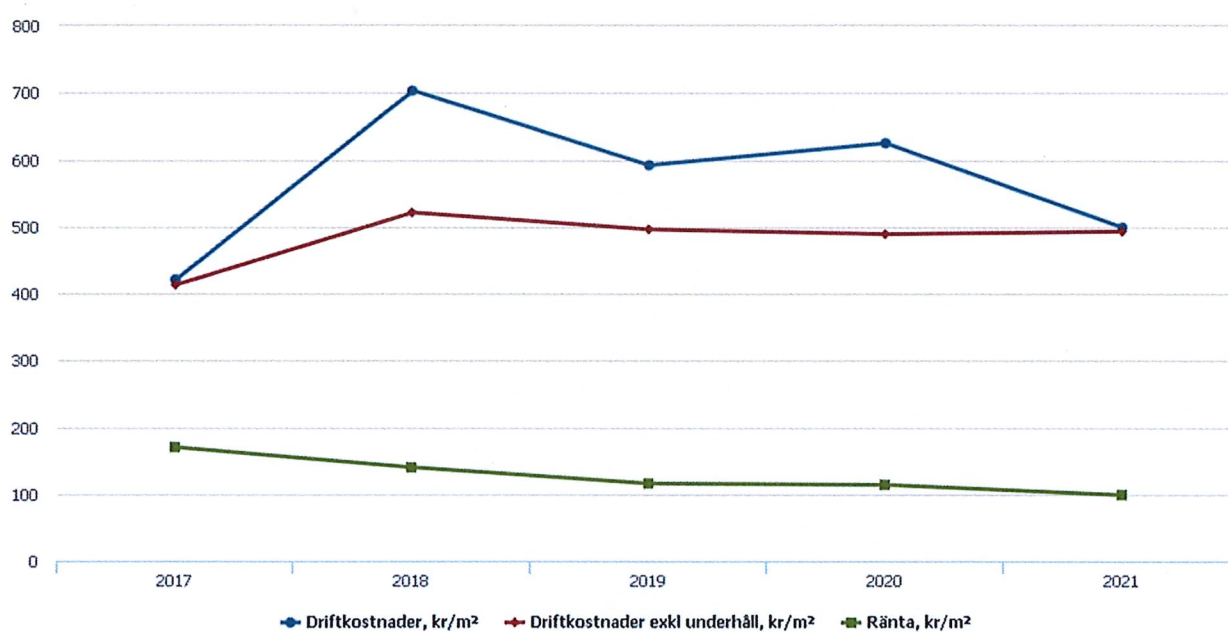
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 947 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) *RL*


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 124	2 082	2 082	2 244	2 058
Resultat efter finansiella poster	422	71	226	57	408
Soliditet %	42	41	40	37	37
Likviditet %	37	32	317	543	476
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	499	625	592	703	421
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	493	489	496	521	413
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	99	114	116	140	170
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 863	8 953	9 211	10 026	10 156



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**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	10 512 000	2 803 791	213 593	71 019
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			71 019	-71 019
Reservering underhållsfond		616 000	-616 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 190	13 190	
Årets resultat				421 764
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 512 000</b>	<b>3 406 601</b>	<b>-318 198</b>	<b>421 764</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	284 612
Årets resultat	421 764
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-616 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 190
<b>Summa</b>	<b>103 567</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>103 567</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 123 628	2 081 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 841	126 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 248 469</b>	<b>2 208 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 089 836	-1 365 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 329	-164 082
Personalkostnader	Not 6	-49 198	-57 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-300 045	-300 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 611 408</b>	<b>-1 887 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>637 061</b>	<b>321 027</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	265	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-215 561	-250 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-215 296</b>	<b>-250 007</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>421 764</b>	<b>71 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>421 764</b>	<b>71 019</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	31 386 776	31 686 820
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 386 776</b>	<b>31 686 820</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 386 776</b>	<b>31 686 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 830	68 859
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 830</b>	<b>73 360</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 259 784	1 623 325
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 259 784</b>	<b>1 623 325</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 303 614</b>	<b>1 696 685</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 690 390</b>	<b>33 383 505</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	10 512 000	10 512 000	
Fond för yttre underhåll	3 406 601	2 803 791	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 918 601</b>	<b>13 315 791</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-318 198	213 593	
Årets resultat	421 764	71 019	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>103 567</b>	<b>284 612</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 022 168</b>	<b>13 600 403</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 397 800	14 502 829
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 397 800</b>	<b>14 502 829</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 968 529	5 058 508
Leverantörsskulder		80 500	48 362
Skatteskulder		51 968	51 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 425	121 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 270 422</b>	<b>5 280 273</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 690 390</b>	<b>33 383 505</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld (enligt RevU-18). Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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	112
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *fw*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 069 628	2 029 038
Elavgifter	54 000	52 650
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 123 628</b>	<b>2 081 688</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 000	108 000
Övriga ersättningar	15 216	6 568
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	1 629	480
Försäkringsersättningar	0	11 192
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>124 841</b>	<b>126 418</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-13 190	-297 107
Reparationer	-64 900	-132 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 524	-51 444
Vägavgifter	-5 570	-5 570
Försäkringspremier	-43 749	-37 523
Kabel- och digital-TV	-100 440	-100 440
Obligatoriska besiktningar	0	-24 750
Bevakningskostnader	-2 746	0
Snö- och halkbekämpning	-84 487	-91 064
Förbrukningsinventarier	-21 902	-30 480
Fordons- och maskinkostnader	-1 005	-476
Vatten	-147 101	-116 283
Fastighetsel	-238 711	-206 101
Uppvärmning	-245 646	-229 831
Sophantering och återvinning	-43 429	-41 263
Förvaltningsarvode drift	-24 436	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 089 836</b>	<b>-1 365 097</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-122 634	-118 083
Resekostnader	-200	-320
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 059	-7 073
Kreditupplysningar	-2 136	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 563	-8 697
Representation	-3 705	-2 125
Kontorsmateriel	-2 063	0
Bankkostnader	-2 220	-2 095
Övriga externa kostnader	0	-7 760
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-172 329</b>	<b>-164 082</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-16 300	-19 000
Sammanträdesarvoden	-20 500	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-3 177
Övriga kostnadsersättningar	0	-21
Sociala kostnader	-9 401	-11 657
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 198</b>	<b>-57 855</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-281 920	-281 920
Avskrivning Markinventarier	-18 125	-18 125
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-300 045</b>	<b>-300 045</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	265	21
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>265</b>	<b>21</b> <i>fr</i>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 385	-249 936
Övriga räntekostnader	0	-92
Övriga finansiella kostnader	-176	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-215 561</b>	<b>-250 028</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 575 000	31 575 000
Mark	3 365 000	3 365 000
Markinventarier	362 500	362 500
	<b>35 302 500</b>	<b>35 302 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 302 500</b>	<b>35 302 500</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 452 555	-3 170 635
Markinventarier	-163 125	-145 000
	<b>-3 615 680</b>	<b>-3 315 635</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-281 920	-281 920
Årets avskrivning markinventarier	-18 125	-18 125
	<b>-300 045</b>	<b>-300 045</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 915 725**      **-3 615 680****Restvärde enligt plan vid årets slut****31 386 776**      **31 686 820****Varav**

Byggnader	27 840 526	28 122 445
Mark	3 365 000	3 365 000
Markinventarier	181 250	199 375

**Taxeringsvärden**

Bostäder	28 400 000	28 400 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****28 400 000**      **28 400 000***varav byggnader*

23 000 000      23 000 000

*varav mark*5 400 000      5 400 000 *fl*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	15 194	15 194
Installationer	120 700	120 700
	<b>135 894</b>	<b>135 894</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>135 894</b>	<b>135 894</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-15 194	-15 194
Installationer	-120 700	-120 700
	<b>-135 894</b>	<b>-135 894</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-15 194	-15 194
Installationer	-120 700	-120 700
	<b>-135 894</b>	<b>-135 894</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-135 894</b>	<b>-135 894</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 830	43 749
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	25 110
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>43 830</b>	<b>68 859</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	2 259 784	1 623 325
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 259 784</b>	<b>1 623 325</b> <i>fr</i>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 366 329	19 561 337
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-135 000	-60 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 833 529	-4 998 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 397 800</b>	<b>14 502 829</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,15%	2021-01-13	4 998 500,00	-4 998 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2022-04-30	5 893 537,00	0,00	60 008,00	5 833 529,00
SWEDBANK	1,19%	2024-01-25	3 253 250,00	0,00	0,00	3 253 250,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-03-30	5 416 050,00	0,00	135 000,00	5 281 050,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-30	0,00	4 998 500,00	0,00	4 998 500,00
<b>Summa</b>			<b>19 561 337,00</b>	<b>0,00</b>	<b>195 008,00</b>	<b>19 366 329,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 135 000 kr och omförhandla 5 833 529 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 457 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (stadshypotek) lån om 5 833 529 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	24 370	27 326
Upplupna driftskostnader	14 611	8 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 185
Upplupna elkostnader	26 850	19 595
Upplupna vattenavgifter	34 268	0
Upplupna värmekostnader	34 610	28 779
Upplupna kostnader för renhållning	10 096	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	24 620	24 073
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>169 425</b>	<b>121 959</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2022-05-21  
Ort och datum

A. Davidsson

Åke Davidsson

Mats Bruhn

Mats Bruhn

Ted Stockhaus

Ted Stockhaus

Charlotta Karlström

Charlotta Karlström

Ida Sivander

Ida Sivander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-31

Frida Lundgren

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Magnus Karlström-Lindgren

Magnus Karlström-Lindgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtebo 4 i Umeå, org. nr 769612-3269

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtebo 4 i Umeå för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsmed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtebo 4 i Umeå för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtebo 4 i Umeå för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

## Anmärkningar

På föreningens årsstämma den 2021-06-07 beslutades om ändringar i styrelsens sammansättning. Dessa ändringar anmäldes inte för registrering till Bolagsverket förrän i 2022-05-20. Föreningen har därmed brutit i sin skyldighet, enligt 7 kap. 45 § lagen om ekonomiska föreningar, att genast anmäla ändringar av styrelsens sammansättning till Bolagsverket.

Umeå den 31/5-2022

KPMG AB



Frida Lundgren

Auktoriserad revisor



Magnus Karlström-Lindgren

Förtroendevald revisor

---

# 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).

## 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.

## 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.

## 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

### **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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

# BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå 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](http://www.riksbyggen.se)

