

ÅRSREDOVISNING

Brf Boklok Tomtebo 2

769607-7002

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Boklok Tomtebo 2, 769607-7002 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2002 på fastigheten Vattenhästen 1 och Forskarlen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hjaltevägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	60	3 643
Parkeringsplatser	63	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- År 2018: Byte av cirkulationspump för värme
- År 2017: Byte av plank mellan uteplatser
- År 2017: Genomförd OVK
- År 2016: Uppgradering av bredbandskapacitet från 100 mbit/s till 1000 mbit/s och bytt ut björkar utmed gatan
- År 2015: Bytt ut staket mot Hjaltevägen och tömt komposter

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Förråds och soprumsdörrar målade
- Plank vid parkeringar utbytta
- Nya överliggare loftgångar
- Tätning förråds- och lägenhetsdörrar

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning och oljning av balkonger och loftgångar
- Linjer på parkeringsplatser ska målas
- Byte av värmepumpar och cirkulationspumpar
- Målning av fastigheterna

Planerade åtgärder finansieras med egna medel och avskrivningsplaner samt uttag ur fond för yttre underhåll.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-22.

Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

Föreningen har slutit ett nytt TV-avtal med Com Hem vilket gett bättre bild. Styrelsen har tagit fram en klimat- och miljöplan som ska minska föreningens klimatavtryck och samtidigt vara till nytta för medlemmarna. Ett första steg i detta var till exempel att täta ytterdörrarna. Ett arbete med GDPR har gjorts så att föreningen nu uppfyller de krav som finns. Odlingslotter och förråd har inventerats och kompletterats med utrustning. Styrelsen har också arbetat med att ta fram en ny hemsida som kommer att lanseras 2020 för att öka informations-spridning med hjälp av bättre struktur och möjlighet att använda utskick via mail.

Ekonomi

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 850 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2% för att säkra föreningens likviditet samt att täcka upp för framtida underhåll. Ny avgift från 2020 är 867 kr/m². Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 607 140kr.

Under året har föreningen amorterat 394 620 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Styrelse

Anna Norin	ordförande
Niklas Olsson	ledamot
Alexandra Larsson	ledamot
Jenny Jörnback	ledamot
Annika Molin	ledamot

Suppleanter

Anita Levander

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Under året har ledamot Ulf Gustafson avgått och ersatts av suppleant Alexandra Larsson.

Firmateknare

Firmateknare har varit Anna Norin, Niklas Olsson, Jenny Jörnback och Annika Molin, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Linda Olsson.

AMC


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. På stämman deltog 12 medlemmar. Beslut 1 vad gäller antagande av nya stadgar togs. Det hade inkommit 9 motioner till mötet:

1. Laddstolpar elbil - Styrelsen har tagit fram en handlingsplan för att göra föreningen mindre miljö- och klimatbelastande. Motorvärmastolpar ska bytas ut år 2021 och utredning görs för möjlighet att sätta upp laddstolpar.
2. Klimatsmart el - Styrelsen har budgeterat för en övergång till klimatsmart el från 2020-01-01.
3. Robotgräsklippare - Styrelsen får uppdrag att ta fram alternativt förslag vad gäller gräsklippningen när avtalet för gräskötsel går ut.
4. Policy vid oro för våld i nära relation - Styrelsen ser allvarligt på våld i nära relationer, information kommer att läggas ut på föreningens hemsida angående Huskurage
5. Framtida tv-avtal - Nytt tv-avtal tecknat med Com Hem
6. Komplettering vattenslangar och kopplingar - Styrelsen gör dessa nköp.
7. Karta över gemensamma förråd - Styrelsen tar fram kartor/listor över material som finns i förråden.
8. Önskemål om plattform för boenden att kommunicera - Arbetet påbörjat.
9. Önskemål om att årsmötesprotokollen läggs på hemsidan - Kommer att läggas ut på hemsidan.

Väsentliga avtal

Vicevärd i föreningen har varit Luka Anic fram till årsstämman 2019 därefter har föreningen inte haft någon vicevärd.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Revision	Borevision
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Bredband	Alltele
Tv	Com Hem

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar, vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 536	3 541	3 446	3 411	3 305
Rörelseresultat tkr	777	793	748	911	790
Resultat efter fin.poster i tkr	321	157	5	38	-131
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	850	850	850	842	803
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	448	461	405	419	401
Låneskulder, kr/m2 totalyta	9 225	9 333	9 446	9 174	9 554
Genomsnittlig ränta lån i %	1,35	1,9	2,2	2,5	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	317	221	179	539	671
Soliditet i %***	32,7	32,0	31,5	31,4	31,0
Sparande per m2 total yta****	356	293	329	261	

*Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 131 000	805 033	2 172 998	157 097
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-10			157 097	-157 097
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-150 304	150 304	
Avsättning till yttre fond enligt styrelsebeslut		501 000	-501 000	
Årets resultat				320 633
Vid årets slut	13 131 000	1 155 729	1 979 399	320 633

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 979 399
Årets resultat	320 633
Totalt att disponera	2 300 032

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 300 032**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 535 932	3 540 747
Övriga rörelseintäkter	3	63	-
		<u>3 535 995</u>	<u>3 540 747</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 632 141	-1 678 754
Underhåll	5	-150 304	-90 769
Övriga externa kostnader	6	-34 834	-44 938
Personalkostnader	7	-116 350	-113 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-825 507	-819 686
		<u>-2 759 136</u>	<u>-2 747 645</u>
Rörelseresultat		776 859	793 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	37	698
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-456 263	-636 703
		<u>-456 226</u>	<u>-636 005</u>
Resultat efter finansiella poster		320 633	157 097
Resultat före skatt		320 633	157 097
Årets resultat	21	320 633	157 097

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	47 484 736	47 960 977
		<u>47 484 736</u>	<u>47 960 977</u>
Summa anläggningstillgångar		47 484 736	47 960 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		3 080 634	-
Övriga fordringar	12	5 936	5 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75 943	74 497
		<u>3 162 513</u>	<u>80 337</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	35 143	2 717 985
Summa omsättningstillgångar		3 197 656	2 798 322
SUMMA TILLGÅNGAR		50 682 392	50 759 299

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 131 000	13 131 000
Yttre underhållsfond	15	1 155 729	805 033
		<u>14 286 729</u>	<u>13 936 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 979 399	2 172 998
Årets resultat		320 633	157 097
		<u>2 300 032</u>	<u>2 330 095</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		16 586 761	16 266 128
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	24 923 327	25 317 947
		<u>24 923 327</u>	<u>25 317 947</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	8 683 813	8 683 813
Leverantörsskulder		123 107	108 682
Aktuell skatteskuld		6 687	6 597
Övriga skulder	18	-	244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	358 697	375 888
		<u>9 172 304</u>	<u>9 175 224</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 682 392	50 759 299

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 903 670 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 097 560	3 097 560
Intäkter el	220 320	220 320
Intäkter bredband	118 800	118 800
Intäkter kabel-tv	82 800	82 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 452	21 425
	<u>3 535 932</u>	<u>3 540 905</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/avdrag	-	-158
	<u>3 535 932</u>	<u>3 540 747</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Inkassoavgifter	63	-
	<u>63</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	85 470	68 036
Snöröjning och halkbekämpning	125 146	127 967
Reparationer	49 914	95 244
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	290 391	315 216
Uppvärmning	387 467	386 191
Vatten	162 423	153 454
Renhållning	92 814	88 007
Förvaltningskostnader	96 577	108 463
Försäkring	56 431	52 344
Fastighetsskatt/avgift	82 620	80 220
Kommunikation och media		
Datakommunikation	118 800	118 800
Kabel-TV	84 088	82 312
Övriga driftskostnader		2 500
	<u>1 632 141</u>	<u>1 678 754</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Trappräcken	13 183	
Montering ledstänger	13 921	
Förrådsdörrar målning	123 200	
Byte rotationsvakt		2 019
Byte cirkulationspump och filter		88 750
	<u>150 304</u>	<u>90 769</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Inköp snösläde mm	-	7 113
Byte postlådor	-	29 851
60 st brandvarnare	13 527	-
Porto och kreditupplysn mm	4 016	2 070
Bankkostnad och Alektum	3 475	4 787
Upprättande nya stadgar	12 031	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 400	600
Förenings - och medlemsaktivitet	385	517
	<u>34 834</u>	<u>44 938</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Luca Anic fram till årsstämman 2019, därefter ingen vicevärd		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	74 400	72 713
Vicevärd	13 950	13 650
Sociala kostnader förtroendevalda	27 760	27 135
	<u>116 110</u>	<u>113 498</u>
Övriga personalkostnader	240	
	<u>116 350</u>	<u>113 498</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	800 061	800 061
Markanläggningar	25 446	19 625
	<u>825 507</u>	<u>819 686</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	37	698
	<u>37</u>	<u>698</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	456 263	636 693
Övriga finansiella kostnader		10
	456 263	636 703

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	51 203 934	51 203 934
-Årets anskaffningar - Plank vid parkeringar	349 266	88 587
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	51 553 200	51 292 521
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 042 957	-6 223 271
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-825 507	-819 686
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 868 464	-7 042 957
Bokfört värde byggnader	43 684 736	44 249 564
Bokfört värde mark	3 800 000	3 800 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	47 484 736	48 049 564
Värdeår 2002		
Taxeringsvärde byggnader:	37 000 000	33 600 000
Taxeringsvärde mark:	9 042 000	9 042 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 936	5 840
	5 936	5 840

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Alltele	9 900	9 900
Com Hem	20 694	21 024
Ragnsells	-	2 258
Fastighetsförsäkring	45 349	41 315
	75 943	74 497

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank (Se även Avräkning HSB norr ek för)	35 143	2 717 985
	35 143	2 717 985

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	805 033	653 802
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	501 000	242 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-150 304	-90 769
Fondbehållning vid årets slut	1 155 729	805 033

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek 453162	2019-12-30	1,65	-	8 289 193
Stadshypotek 514215	2021-10-30	1,04	9 484 329	9 546 949
Nordea 39788954200	2020-12-30	0,8	8 289 193	-
Stadshypotek 542900	2022-09-30	1,407	6 228 000	6 560 000
Stadshypotek 576691	2023-09-30	1,36	9 605 618	9 605 618
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>33 607 140</u>	<u>34 001 760</u>
Nästa års amortering			-494 620	-394 620
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 978 480</u>	<u>-1 183 860</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 134 040	32 423 280
Totala skulder på bokslutsdagen			33 607 140	34 001 760
Avgår kortfristig del			<u>-8 683 813</u>	<u>-8 683 813</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			24 923 327	25 317 947

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	494 620	394 620
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 189 193	8 289 193
	<u>8 683 813</u>	<u>8 683 813</u>

Not 18 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	-	244
	<u>-</u>	<u>244</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	16 624	16 911
Förutbetalda avgifter/hyror	235 101	252 446
Borevision	9 500	11 006
Umeå energi el	26 301	33 229
Umeå energi fjärrvärme	47 701	50 981
Umeå logistikgrupp snö/sandn	23 470	11 315
	<u>358 697</u>	<u>375 888</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	39 394 000	39 394 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

39 394 000 39 394 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

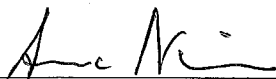
Not 21 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	320 633	157 097
Reservering till yttre underhållsfond	-501 000	-242 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	150 304	90 769
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-30 063	5 866


Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Underskrifter


Umeå 2020-03-10



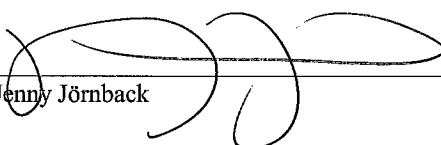
Anna Norin



Niklas Olsson



Alexandra Larsson



Jenny Jörnback



Annika Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
~~01-11~~



Anna Maria Christensson

BoRevision AB

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Tomtebo 2, org.nr. 769607-7002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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. Risker 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.

oluv

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknande revisor från Borevision är inte vald av stämman.

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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Sundsvall den 21/4 2020



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB