



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2058.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Issa Gabriel	Ledamot
Anne Maria Nyssönen	Ledamot
Robert Saldamli	Ledamot
Nohara Bricha Shamoon	Ledamot

Eleni Lahdo	Suppleant
Mani Lahdo	Suppleant
Per-Uno Åslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Gebrail Baylan
Alexander Haddad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2013 - 2014 och består av 16 småhus.

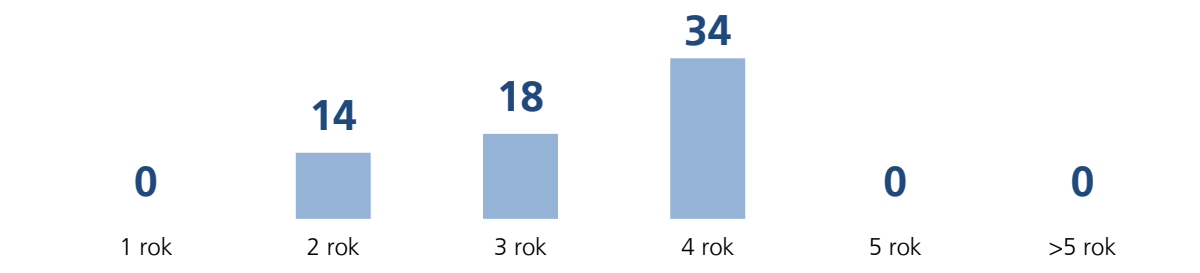
Fastigheternas värdeår är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 170 m², varav 5 170 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tornet 8 och toret 9

Kommentar

i botkyrkakommun

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2058.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vägspegel	2019	Installerat en vägspegel vid hus 2 hos radhusen. Detta för att det fanns en dödvinkel.
Tujor	2019	Planterat tujor vid radhusen, vid radhus 2
Staket	2019	Byggt ett staket vid radhusen för att stoppa obehörig bilkörning.
Plantering av buskar	2019	Omplanterat buskar vid hus 1 och hus 9.
Sopkorg	2019	Installerat en sop korg vid vår lekplats.
Farthinder	2019	Installerat två nya farthinder vid hus 2 hos radhusen. Installerat ett nytt farthinder mellan hus 36 och 18.
Vattendebitering	2019	Anlitat Home Solutions för att installera trådlöst kommunikationssystem för radhusens vattendebitering. Vattenavräkningen kommer att ske per automatik och debiteras månadsvis från januari 2020. Radhusägarna kommer att kunna följa sin faktiska förbrukning i realtid via ett webbsystem och app vilket kommer att bidra till att ha total kontroll över sin vattenförbrukning.
Silar	2019	Bytt ut silar i lågvattenbrunnar.
Löv på radhusens tak	2019	Löv på radhusens tak rensades.
Skyltar	2019	Rökning- och bollspels förbjudet skyltar uppsatta.
Husnummer	2019	Installerat husnummer för alla flerbostadshus. Detta bidrar till att det är lättare att hitta i området.
Områdesskylt	2019	Installerat en områdesskylt vid hus 1 ut mot bilvägen. Detta för att underlätta att hitta i området.
Utöka Parkeringsplatser	2019	Utrett vilka möjligheter vi har för att utöka till flera parkeringar och ansökt om bygglov för att få till 2 extra parkeringar. Bygglov godkänt. Bygget startar våren 2020
Gräsklippning	2019	Gräsklippning av föreningens allmänna ytor har klippts av Per Uno Åslund
Trästockar	2019	Byggt och kompletterat med trästockar vid hus 1 och hus 11. Kompletterat med trästockar vid parkeringen närmast hus 11. Detta för att begränsa bilkörning in i området, öka tryggheten för barn och boende
Energideklaration	2018	Energideklaration utförd. Gäller i 10 år
Postlådor	2018	Postlådorna flyttade till innergården
OVK	2018	OVK utförd. Görs var 3:e år
Stamspolning	2018	Utförs av solna högtryck
Trästockar	2018	Trästockar runt gräsplättarna så att bilar inte går in på gräset

5 års besiktning	2018	Bokloks besiktning av lägenheterna och området enligt 5 års garantin. 5 års garantin har upphört. Nu gäller ansvars garantin i 5 år.
Byggt kompletterande trappa vid hus 7	2017 - 2018	Då de inte fanns räcke eller något skydd vid befintligt trappsteg
Staket runt lekhamnen mot parkeringen	2017 - 2018	Hindra barnen från att springa ut bland bilarna
Filterbyte	2017 - 2018	Beställning av filter till medlemmar
Lekhage och gungor	2017 - 2018	En liten lekplats för de minsta barnen
Balans stockar	2017 - 2018	Intill lekhamnen där barnen kan balansera på stockar
Silar i lågvatten brunnar	2017 - 2018	Lagt in sil i berörda brunnar
Tillsyn av vind och tak	2017 - 2018	kontrollera alla berörda ytor för skador eller skadedjur
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Rekomendation: Johan Ekdahl Gnesta Ventilationsmontage & Service AB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Österåkersbostadsrättsförvaltning AB	Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av österåkersbostadsrättsförvaltning ab
Trygg hansa	Försäkring
AimoPark	Parkering
Telia	Tv. Internet. Telefoni
Srv	Sophantering
Botkyrka kommun	Vatten
Bostadsrätterna	Juridisk rådgivning för styrelse och medlemmar
Södertörns Fjärrvärme	Service avtal
Homesolutions	Abonnemangsavtal för radhusens vattendebitering

Föreningens ekonomi

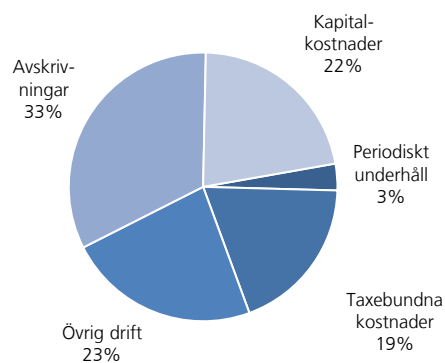
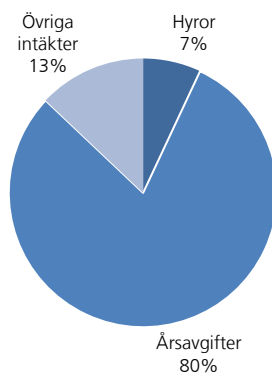
Styrelsen försöker arbeta fram en strategi för att öka värdet på området och bostäderna genom modernisering, omförhandling av avtal och räntor på lånen. Dagens styrelse har gjort extrema besparingar och ökat intäkterna för föreningen. Vi har ett långsiktigt tänk och sparande för framtida underhåll genom att buffertspara. Vi ser att det är onödigt att behöva belåna föreningen i framtiden för underhåll och därför är strategin att buffertspara ca 200 000 kr varje år och minska utgifterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 347 106	2 185 045
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 817 543	3 650 463
Finansiella intäkter	1 780	508
Minskning kortfristiga fordringar	33 382	19 019
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 720
	3 852 704	3 676 710
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 708 556	1 562 290
Finansiella kostnader	812 435	980 612
Minskning av långfristiga skulder	879 248	971 748
Minskning av kortfristiga skulder	66 692	0
	3 466 930	3 514 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 732 880	2 347 106
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	385 774	162 060

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Byggt och kompletterat med trästockar vid hus 1 och hus 11. Kompletterat med trästockar vid parkeringen närmast hus 11. Detta för att begränsa bilkörning in i området, öka tryggheten för barn och boende.
2. Omplanterat buskar vid hus 1 och hus 9.
3. Installerat en sopkorg vid vår lekplats.
4. Installerat två nya farthinder vid hus 2 hos radhusen.
5. Installerat ett nytt farthinder mellan hus 36 och 18.
6. Installerat en vägspegel vid hus 2 hos radhusen. Detta för att det fanns en dödvinkel.
7. Planterat tujor vid radhusen.
8. Byggt ett staket vid radhusen för att stoppa obehörig bilkörning.
9. Omförhandlat fastighetsförsäkringen till en billigare premie.
10. Omförhandlat föreningens ränta på lånen hos handelsbanken, en ränta på 0,61 på fem år bundet.
11. Omförhandlat Ekonomisk förvaltningsavtalet med SBC till ett mycket förmånligare avtal. Istället för att betala för tilläggskostnader såsom det har gjorts under fem år ingår nu dessa tjänster i avtalet. Innebär en besparing för föreningens ekonomi.
12. Öppnat upp ett sparkonto hos SBAB som genererar en skattefri ränta till föreningens ekonomiska buffert sparande.
13. Överfört 200 000 kr för buffert sparande hos SBAB, för framtida underhåll.
14. Extra amorterat på ett av föreningens lån på 300 000 kr.
15. Anlitat Home Solutions för att installera trådlöst kommunikationssystem för radhusens vattendebitering. Vattenavräkningen kommer att ske per automatik och debiteras månadsvis från januari 2020. Radhusägarna kommer att kunna följa sin faktiska förbrukning i realtid via ett webbsystem och app vilket kommer att bidra till att ha total kontroll över sin vattenförbrukning.
16. Installerat husnummer för alla flerbostadshus. Detta bidrar till att det är lättare att hitta i området.
17. Installerat en områdesskylt vid hus 1 ut mot bilvägen. Detta för att underlätta att hitta i området.
18. Utrett vilka möjligheter vi har för att utöka till flera parkeringar och ansökt om bygglov för att få till 2 extra parkeringar.
19. Omförhandlat jouravtalet vilket innebär en besparing för föreningens ekonomi.
20. Omförhandlat snöröjningsavtalet vilket innebär en besparing för föreningens ekonomi.
21. Traditionen för två städdagar per år sker årligen. En på hösten och en på våren.
22. Köpt in ny gräsklippare och röj- och grästrimmer.
23. Beställt in filter till föreningens medlemmar.
24. Bytt ut silar i lågvattenbrunnar.
25. Löv på radhusens tak rensades.
26. Rökning förbjudet skyltar uppsatta.
27. Bollspel förbjudet skyltar uppsatta.

28. Gräsklippning av föreningens allmänna ytor har klippts av Per Uno Åslund.

29. Höjt parkeringsavgifterna för alla flerbostadshus med 50 kr medan radhus medlemmarna får betala en högre kostnad om styrelsen godkänner. Kostnaden för radhus medlem ska hyra en parkering är 500 kr per månad. Flerbostadshusens medlemmar har företräde gällande parkering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101 st
Tillkommande medlemmar: 21 st
Avgående medlemmar: 18 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	591	598	598	601
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 625	10 795	10 983	11 152
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	7	6
Värmekostnad/m ² totalyta	66	63	61	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	42	39	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	157	190	225	255
Soliditet (%)	60	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	-107	-60	-258
Nettoomsättning (tkr)	3 612	3 633	3 646	3 522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 170 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	83 385 000	0	0	83 385 000
Fond för yttre underhåll	603 321	155 100	-61 250	509 471
S:a bundet eget kapital	83 988 321	155 100	-61 250	83 894 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 414 353	-155 100	-46 086	-1 213 167
Årets resultat	82 926	82 926	107 336	-107 336
S:a ansamlad förlust	-1 331 426	-72 174	61 250	-1 320 503
S:a eget kapital	82 656 895	82 926	0	82 573 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 926
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 259 252
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
summa balanserat resultat	-1 331 426

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 331 426
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 612 275	3 632 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 268	17 895
Summa rörelseintäkter		3 817 543	3 650 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 331 853	-1 304 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 488	-191 368
Personalkostnader	Not 6	-89 215	-66 650
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 406	-1 215 406
Summa rörelsekostnader		-2 923 961	-2 777 695
RÖRELSERESULTAT		893 582	872 768
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 780	508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 435	-980 612
Summa finansiella poster		-810 655	-980 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 926	-107 336
ÅRETS RESULTAT		82 926	-107 336

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	135 300 975	136 516 380
Summa materiella anläggningstillgångar	135 300 975	136 516 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	135 300 975	136 516 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	350	18 069
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 213 474	1 043 488
Summa kortfristiga fordringar	1 213 824	1 061 557
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 519 605	1 319 479
Summa kassa och bank	1 519 605	1 319 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 733 429	2 381 036
SUMMA TILLGÅNGAR	138 034 404	138 897 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	603 321	509 471
Summa bundet eget kapital		83 988 321	83 894 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 414 353	-1 213 167
Årets resultat		82 926	-107 336
Summa fritt eget kapital		-1 331 426	-1 320 503
SUMMA EGET KAPITAL		82 656 895	82 573 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	44 031 336	30 017 500
Summa långfristiga skulder		44 031 336	30 017 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 899 248	25 792 332
Leverantörsskulder		74 737	107 054
Övriga skulder		369	31 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	371 819	374 911
Summa kortfristiga skulder		11 346 173	26 305 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 034 404	138 897 417

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Lekplats	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	402 687	408 294
Årsavgifter - Kapital	2 655 215	2 683 457
Hyror parkering	261 171	267 432
Hyror förråd	4 788	4 868
Kabel-TV intäkter	193 374	175 500
Bredbandsintäkter	5 915	0
Vattenintäkter	77 961	66 092
Överlåtelse/pantsättning	0	5 394
Avgift andrahandsuthyrning	11 238	21 611
Öresutjämning	-74	-79
	3 612 275	3 632 568

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	162 140	0
Övriga intäkter	43 128	17 895
	205 268	17 895

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 721	1 872
	Fastighetskötsel gård beställning	34 588	20 997
	Snöröjning/sandning	68 987	82 251
	Städning enligt beställning	0	19 383
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 500
	Myndighetstillsyn	0	17 350
	Gemensamma utrymmen	36 785	14 556
	Garage	125	188
	Gård	16 759	3 301
	Förbrukningsmateriel	28 617	12 318
	Fordon	11 388	2 083
		206 970	196 799
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 238	0
	Entré/trapphus	6 499	0
	Lås	9 715	0
	VVS	0	17 357
	Ventilation	0	3 410
	Elinstallationer	0	4 789
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 500	0
	Tak	0	7 000
	Mark/gård/utemiljö	7 270	77 105
	Vattenskada	1 238	0
		31 460	109 661
	Periodiskt underhåll		
	VVS	59 625	61 250
	Mark/gård/utemiljö	58 460	0
		118 085	61 250
	Taxebundna kostnader		
	El	38 756	39 634
	Värme	340 802	327 523
	Vatten	222 423	216 541
	Sophämtning/renhållning	99 588	99 792
		701 569	683 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 241	75 663
	Bredband	198 528	177 408
		273 769	253 071
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 331 853	1 304 271

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	809	675
	Juridiska åtgärder	121 104	31 766
	Inkassering avgift/hyra	425	3 500
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 543
	Föreningskostnader	21 828	881
	Styrelseomkostnader	403	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 548	2 337
	Förvaltningsarvode	57 135	73 987
	Förvaltningsarvoden övriga	10 420	17 165
	Administration	12 580	7 183
	Korttidsinventarier	1 395	9 487
	Konsultarvode	35 625	21 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 220
		287 488	191 368

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 888	50 000
	Sociala kostnader	21 327	16 650
		89 215	66 650

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 193 600	1 193 600
	Markinventarier	21 806	21 806
		1 215 406	1 215 406

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 118 056	142 118 056
	Utgående anskaffningsvärde	142 118 056	142 118 056
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 601 676	-4 386 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 406	-1 215 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 817 081	-5 601 676
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 300 975	136 516 380
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 540 000	22 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 080 000	52 680 000
	Taxeringsvärde mark	17 764 000	16 960 000
		76 844 000	69 640 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 844 000	69 640 000
		76 844 000	69 640 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	199	1
	Klientmedel hos SBC	1 213 275	1 027 627
	Fordringar	0	15 861
		1 213 474	1 043 488
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	509 471	500 475
	Reservering enligt stadgar	155 100	155 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-61 250	-146 104
	Vid årets slut	603 321	509 471

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,610 %	14 485 584	14 944 832	2024-10-30
Handelsbanken	1,500 %	9 055 000	9 152 500	2022-12-01
Handelsbanken	1,760 %	10 642 500	10 750 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,720 %	10 320 000	10 427 500	2020-10-30
Handelsbanken	0,610 %	10 427 500	10 535 000	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		54 930 584	55 809 832	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 899 248	-25 792 332	
		44 031 336	30 017 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 034 344 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 515 000	58 515 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	65 575	97 943
Avgifter och hyror	306 244	276 968
	371 819	374 911

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

1. Bindningstid på ett av föreningens lån löper ut 2020 oktober. Omförhandling på ränta sker då.
2. Planerad extra amortering på ett av föreningens lån på 300 000 kr.
3. Buffertspara 200 000 kr på föreningens sparkonto hos SBAB.
4. Diskussion om eventuell sänkning av parkeringsavgifter för flerbostadshusen.
5. Utbyggnad av parkeringsplats vid hus 5.
6. Diskussion kring eventuell fler lampor i området för bättre belysning.

Styrelsens underskrifter

NORSBORG den 3 / 4 2020



Issa Gabriel
Ledamot



Anne Maria Nyssönen
Ledamot



Robert Saldamli
Ledamot



Nohara Bricha Shamoon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtberget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Solna den 27/4 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	408 000	402 687	408 000
Årsavgifter - Kapital	2 683 000	2 655 215	2 683 000
Hyor parkering	260 000	261 171	271 000
Hyor förråd	4 000	4 788	0
Kabel-TV intäkter	197 000	193 374	175 000
Bredbandsintäkter	0	5 915	0
Vattenintäkter	0	77 961	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 238	0
Öresutjämning	0	-74	0
Fakturerade kostnader	0	162 140	0
Övriga intäkter	0	43 128	0
	3 552 000	3 817 543	3 537 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-9 721	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-13 000	-34 588	-6 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-68 987	-50 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	0
Myndighetstillsyn	-19 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-36 785	-5 000
Garage	-1 000	-125	0
Gård	-3 000	-16 759	-2 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-28 617	-3 000
Fordon	0	-11 388	-10 000
	-108 000	-206 970	-79 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-31 000
Hyseslägenheter	0	-1 238	0
Entré/trapphus	0	-6 499	0
Lås	0	-9 715	0
Elinstallationer	0	0	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 270	0
Vattenskada	0	-1 238	0
	-67 000	-31 460	-36 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-3 000
VVS	0	-59 625	-80 000
Värmeanläggning	0	0	-5 292
Mark/gård/utemiljö	0	-58 460	-40 000
	0	-118 085	-128 292
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-38 756	-36 000
Värme	-341 000	-340 802	-327 000
Vatten	-217 000	-222 423	-202 000
Sophämtning/renhållning	-104 000	-99 588	-106 000
	-704 000	-701 569	-671 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-75 241	-76 000
Bredband	-185 000	-198 528	-185 000
	-264 000	-273 769	-261 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-809	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-121 104	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-21 828	-13 000
Styrelseomkostnader	0	-403	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 548	-3 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-57 135	-76 000
Förvaltningsarvoden övriga	-19 000	-10 420	-41 000
Administration	-6 000	-12 580	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 395	0
Konsultarvode	0	-35 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 340	5 000
	-133 000	-287 488	-207 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-65 000	-50 000
Förlorad arbetsförtjänst	0	-2 288	0
Övriga arvoden	0	-600	0
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-21 327	-16 000
	-67 000	-89 215	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 194 000	-1 193 600	-1 194 000
Markinventarier	-22 000	-21 806	-22 000
	-1 216 000	-1 215 406	-1 216 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 559 000	-2 923 961	-2 664 292
RÖRELSERESULTAT	993 000	893 582	872 708
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 676	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Övriga ränteintäkter	5 000	0	0
Låneräntor	-850 000	-811 849	-1 170 000
Övriga räntekostnader	0	-586	0
	-845 000	-810 655	-1 170 000
RESULTAT	148 000	82 926	-297 292

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE