

Årsredovisning

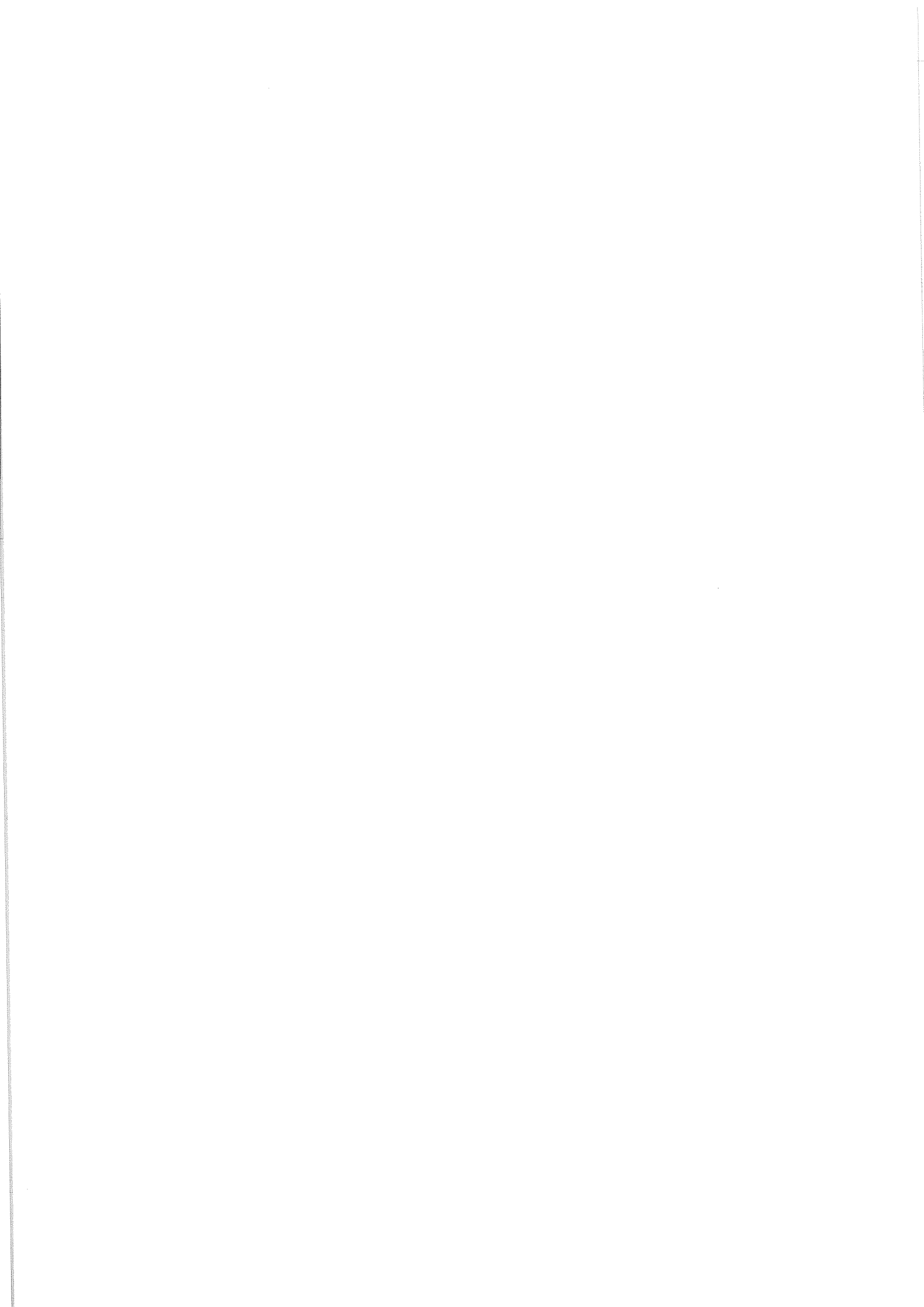
2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Boklok Vårvinden
Org nr: 769623-0205



Dagordning vid årsstämma

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden /röstlängd/
2. Val av stämмоordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Vårvinden får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 112:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Byvädersgatan 2-14 i Göteborg. Inflyttningen av medlemmar började i december 2013 och avslutades under 2014. Avräkningen med Skanska gjordes 2014-12-28.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa.

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

Lägenhetsfördelning			
2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	14	14	36

Dessutom tillkommer:

P-platser
50

Total tomtarea	8 218 m ²
Total bostadsarea	2 516 kvm
Årets taxeringsvärde	32 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 000 000 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 9 tkr och planerat underhåll för 315 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en underhållsplan och kommer att avsätta 318 000 kr årligen till underhållsfonden, för att möta framtida underhållsbehov.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamhetsbyggnad	156 tkr
Markytor	159 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Söderberg	Ordförande	2019
Tord Andersson	Sekreterare	2019
Kjell Hermansson	Ledamot	2019
Anders Frick	Ledamot	2020
Sam Vive	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arja Sandberg	Suppleant	2019
Louise Gillberg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor
------	----------------------

Valberedning

Tina Karavadara Tornsvåla
Ingrid Alonso Barbosa

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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 53 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 4). Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år. *ott*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 640	1 644	1 644	1 690	1 584
Resultat efter finansiella poster	-374	-202	-238	-179	199
Resultat exklusive avskrivningar	324	496	454	513	891
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6	178	378	437	815
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	126	126	30	30	30
Balansomslutning	60 759	61 377	61 763	62 111	62 341
Soliditet %	58	58	58	58	58
Likviditet %	373	302	295	245	334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	654	654	679	654
Driftkostnader, kr/m ²	323	200	225	128	127
Ränta, kr/m ²	194	211	226	300	292
Underhållsfond, kr/m ²	218	217	91	60	30
Lån, kr/m ²	10 145	10 214	10 293	10 364	10 402

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 820 000	546 000	-763 547	-201 647
Disposition enl. årsstämmobeslut			-201 647	201 647
Reservering underhållsfond		318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-315 000	315 000	
Årets resultat				-373 782
Vid årets slut	35 820 000	549 000	-968 194	-373 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-965 194
Årets resultat	-373 782
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	315 000
Summa	-1 341 976

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 1 341 976

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 640 040	1 644 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 643	141 989
Summa rörelseintäkter		1 799 683	1 786 320
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-812 641	-503 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 831	-186 395
Personalkostnader	Not 6	-47 185	-73 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-698 141	-698 141
Summa rörelsekostnader		-1 691 797	-1 461 239
Rörelseresultat		107 886	325 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7136	4 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-488 804	-530 764
Summa finansiella poster		-481 668	-526 728
Resultat efter finansiella poster		-373 782	-201 647
Årets resultat		-373 782	-201 647

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	59 241 389	59 935 061
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	4 469
Summa materiella anläggningstillgångar		59 241 389	59 939 530
Summa anläggningstillgångar		59 241 389	59 939 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	316	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	83 567	86 795
Summa kortfristiga fordringar		83 883	87 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 433 473	1 349 902
Summa kassa och bank		1 433 473	1 349 902
Summa omsättningstillgångar		1 517 356	1 437 013
Summa tillgångar		60 758 745	61 376 543

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	35 820 000	35 820 000	
Fond för yttre underhåll	549 000	546 000	
Summa bundet eget kapital	36 369 000	36 366 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-968 194	-763 547	
Årets resultat	-373 782	-201 647	
Summa fritt eget kapital	-1 341 976	-965 194	
Summa eget kapital	35 027 024	35 400 806	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 324 564	25 499 120
Summa långfristiga skulder		25 324 564	25 499 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	199 556	199 556
Leverantörsskulder		71 936	70 665
Övriga skulder	Not 16	22 111	21 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	113 554	185 196
Summa kortfristiga skulder		407 157	476 616
Summa eget kapital och skulder		60 758 745	61 376 543

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	80
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 640 040	1 644 331
Summa nettoomsättning	1 640 040	1 644 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-avgifter	129 168	124 848
Övriga ersättningar	12 481	6 272
Övriga sidointäkter	17 994	10 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	29
Summa övriga rörelseintäkter	159 643	141 989

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-315 000	0
Reparationer	-9 408	-6 936
Försäkringspremier	-32 761	-34 448
Kabel- och digital-TV	-129 168	-129 168
Snö- och halkbekämpning	-51 831	-43 847
Förbrukningsinventarier	-10 285	-36 858
Fordons- och maskinkostnader	-3 268	-515
Vatten	-98 995	-86 690
Fastighetsel	-132 314	-125 865
Sophantering och återvinning	-29 610	-39 254
Summa driftkostnader	-812 641	-503 582

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-5 469	-2 726
Förvaltningsarvode administration	-86 664	-86 425
Lokalkostnader	0	-250
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-14 000
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 181	-8 512
Kontorsmateriel	0	-2 055
Telefon och porto	0	-487
Tidskrifter och facklitteratur	-830	-660
Konsultarvoden	0	-68 573
Bankkostnader	-2 300	-1 375
Övriga externa kostnader	-10 162	-1 107
Summa övriga externa kostnader	-133 831	-186 395

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	1 394	-26 783
Styrelsearvoden	-25 996	-30 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	0
Övriga kostnadsersättningar	-84	-56
Pensionskostnader	0	-730
Sociala kostnader	-9 899	-15 552
Summa personalkostnader	-47 185	-73 121

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-687 629	-687 629
Avskrivning Markanläggningar	-6 042	-6 042
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 469	-4 470
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-698 141	-698 141

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 136	4 035
Övriga ränteintäkter	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 136	4 036

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-493 064	-530 764
Övriga räntekostnader	4 260	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-488 804	-530 764

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 010 350	55 010 350
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggning	181 269	181 269
	62 691 619	62 691 619
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 691 619	62 691 619

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 750 516	-2 062 887
Markanläggningar	-6 042	0
	- 2 756 558	- 2 062 887

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-687 629	-687 629
Årets avskrivning markanläggningar	-6 042	-6 042
	- 693 671	- 693 671

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 3 450 229 - 2 756 558****Restvärde enligt plan vid årets slut****59 241 389 59 935 061****Varav**

Byggnader	51 572 205	52 259 834
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggningar	169 184	175 227

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde****32 000 000 32 000 000**

varav byggnader

27 000 000 27 000 000

varav mark

5 000 000 5 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 349	22 349
	22 349	22 349
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 349	22 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 880	-13 410
	- 17 880	- 13 410
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 469	-4 470
	- 4 469	- 4 470
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 22 349	- 17 880
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 469
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 469

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	316	316
Summa övriga fordringar	316	316

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 568	0
Förutbetalda försäkringspremier	36 805	32 761
Förutbetalda driftkostnader	21 666	21 666
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 528	21 528
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 567	86 795

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	979 855	976 286
Swedbank	453 619	373 616
Summa kassa och bank	1 433 473	1 349 902

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 524 120	25 698 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-199 556	-199 556
Långfristig skuld vid årets slut	25 324 564	25 499 120

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,77%	2019-02-28	6 158 120,00	0,00	14 220,00	6 143 900,00
SEB	3,88%	2019-02-28	9 747 551,00	0,00	85 336,00	9 662 215,00
SEB	1,05%	2021-06-28	9 793 005,00	0,00	75 000,00	9 718 005,00
Summa			25 698 676,00	0,00	174 556,00	25 524 120,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 199 556 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 798 224 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 501 340 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	21 871	20 959
Avräkning hyror och avgifter	240	240
Summa övriga skulder	22 111	21 199

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	1 394
Upplupna räntekostnader	4 619	4 637
Upplupna elkostnader	7 320	13 459
Upplupna vattenavgifter	8 000	7 900
Upplupna kostnader för renhållning	2 993	4 445
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 622	147 205
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 554	185 196

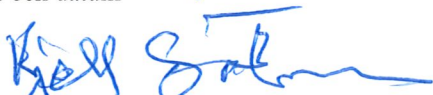
Not 18 Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 215 000	26 215 000

Styrelsens underskrifter

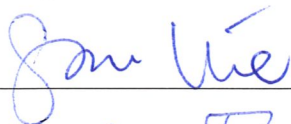
Göteborg 2019-03-25

Ort och datum


Kjell Söderberg


Tord Andersson

Sam Vive



Kjell Hermansson



Anders Frick



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2019
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Vårvinden, org. nr 769623-0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Vårvinden för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 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

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 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 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. 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 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.

ott

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 Vårvinden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Göteborg den 8/4 2019

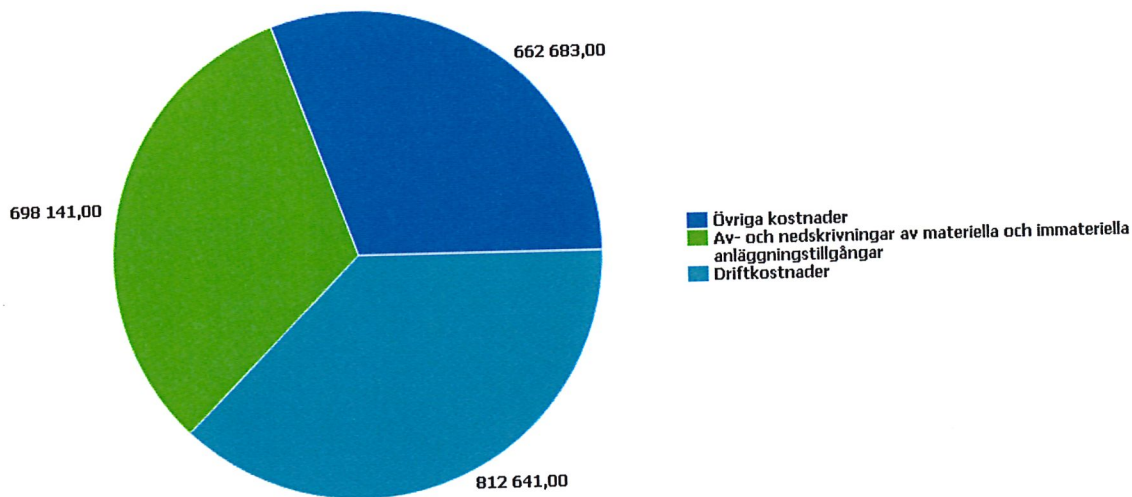
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

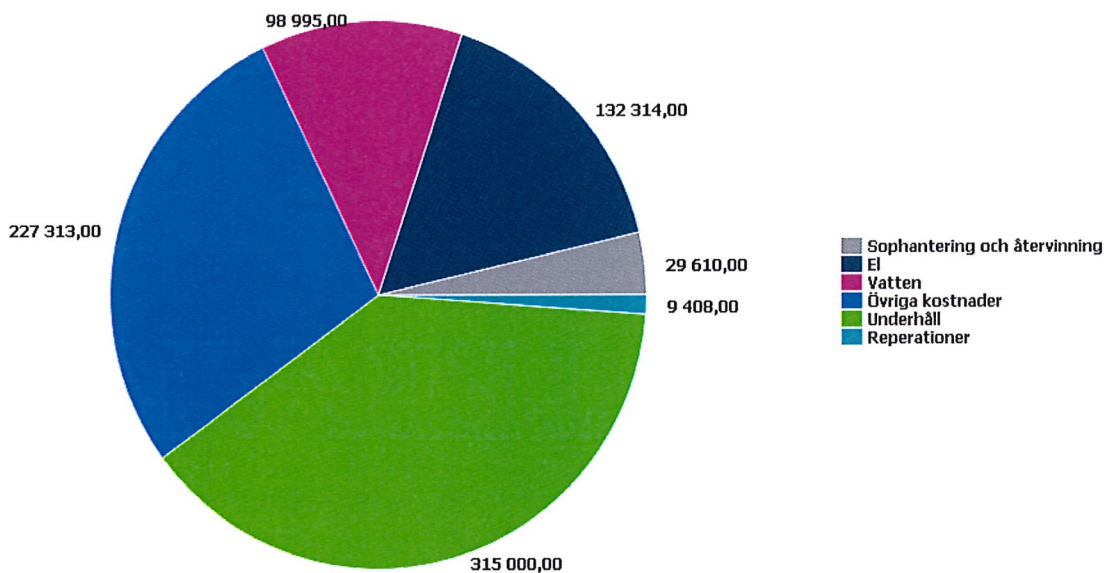
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	812 641	503 582
Övriga externa kostnader	133 831	186 395
Personalkostnader	47 185	73 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	698 141	698 141
Finansiella poster	481 668	526 728
Summa kostnader	2 173 465	1 987 968



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Snö- och halkbekämpning	51 831	43 847
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 017	4 703
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	836	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	585	214
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	2 019
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	4 500	0
Övriga Reparationer	470	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	156 250	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	158 750	0
Fastighetsel	132 314	125 865
Vatten	98 995	86 690
Sophämtning	29 610	39 254
Fastighetsförsäkring	32 761	34 448
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	129 168	129 168
Förbrukningsinventarier	10 285	36 858
Övriga kostnader för transportmedel	3 268	515
Summa driftkostnader	812 641	503 582



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	2 516 kr/kvm	
Belopp i kr	2018	2017
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51	
Extra sophämtning	0	
Fastighetsel	53	
Fastighetsförsäkring	13	
Förbrukningsinventarier	4	
Förbrukningsmaterial	0	
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	2	
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	
Snö- och halkbekämpning	21	
Sophämtning	12	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	62	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	63	
Vatten	39	
Övriga kostnader för transportmedel	1	
Övriga Reparationer	0	
Summa driftkostnader	322,99	

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Boklok Vårvinden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Vårvinden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860