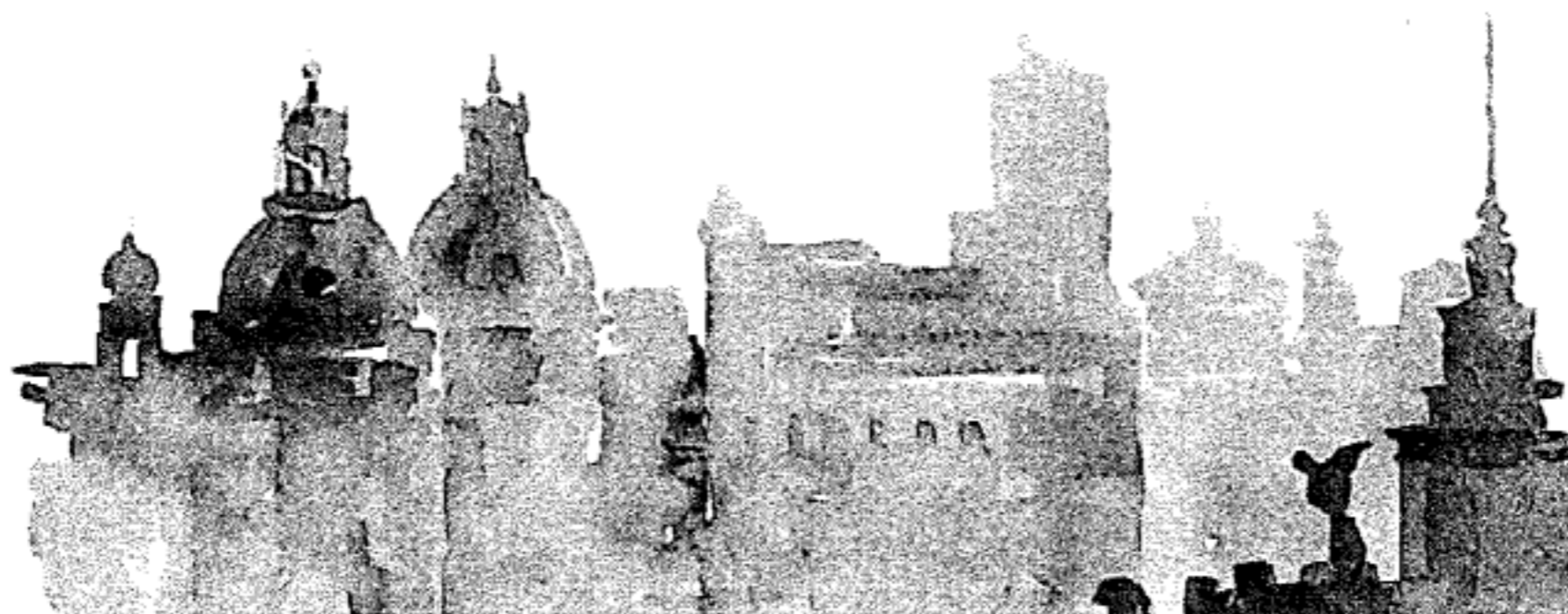


Brf BoKlok Ängsgården i Lambohov

Org.nr: 769629-6685

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20190901 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen BoKlok Ängsgården i Lambohov, organisationsnummer 769629-6685, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Spannmålgatan 46-56, Oljeväxtgatan 2-18 och Utsädesgatan 15-21.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-02-23.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta och kommer att drivas som sådan.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Efter årsmöte 2019-02-10

Styrelse

Ordförande	Josef Swanberg
Sekreterare	Johanna Gustafsson
Kassör	Jesper Sagebrand
Suppleant	Elisabeth Falebrant

Efter årsmöte 2020-01-26

Styrelse

Ordförande	Jesper Sagebrand
Kassör	Christopher Tholander
Ledamot	Niclas Norman
Suppleant	Caspar Raarup
Suppleant	Arianit Shatri

Samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen sitter på ett mandat om ett år, årsmöte till årsmöte.

Styrelsen har haft kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-01-26.

Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Spannmålgatan 46-56

Oljeväxtgatan 2-18

Utsädesgatan 15-21

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Israpporten 2

Föreningen omfattar 20 bostadslägenheter i form av parhus på 108 kvm vardera, fördelade enligt nedan:

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
4 rok	20	2 160
Summa	20	2 160

Totalt antal bostadslägenheter: 20**Totalyta (m²): 2 160**

Till varje hus hör även ett kallförråd. Föreningen fogar även över ett återvinningshus.

Föreningen disponerar inte över några lokaler inom fastigheten.

Fastigheten ingår i samfälligheten Israpporten 1.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Ekonomi

Resultatet före avskrivningar hamnade på 886 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronaåret

Det har varit ett annorlunda år, vilket har påverkat energin och därmed ambitionsnivån. Således har en rad intentioner som fanns inte utförts.

Tomtregleringen

Tomtgränsfrågan är ännu inte löst, då tomten fortfarande är registrerad hos Sverigehusen i Göteborg.

Avgiftshöjning

Avgiften höjdes retroaktivt i början av året då det inte höjdes året innan. Räntan är fortfarande låg och med den minimala insats som gjorts under "Corona-året" har styrelsen inte sett sig nödgade att göra en årlig hyreshöjning.

Fastighetsförvaltning

Ett ärende för hantering av vattenskada har behandlats, vilket var lärorikt. I övrigt har endast mindre ärenden hanterats.

Energideklaration

Flera påtryckningar har gjorts mot Boklok för att få ut resultatet från vår energideklaration. Men ingen vidare lycka på det planet.

Besiktning

Ett flertal hushåll anser att åtgärder inte utförts, vilka blivit lovade. Styrelsen har varit i kontakt med Boklok, men inget konkret svar. (Denna fråga har arbetats vidare med under början av nästa räkenskapsår.)

Byte av räkenskapsår

Räkenskapsåret förändrades till att numer omfatta en "vanligt" år. Omläggningen av räkenskapsår innebär att 2019/2020 omfattar 16 månader och inte är jämförbart med 2018/2019 som omfattar 12 månader. Detta gjorde att denna styrelse satt extra länge.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 36
 Tillkommande medlemmar under året 2
 Avgående medlemmar under året 2
 Under året har 1 överlåtelse skett.

20 bostadsrätter

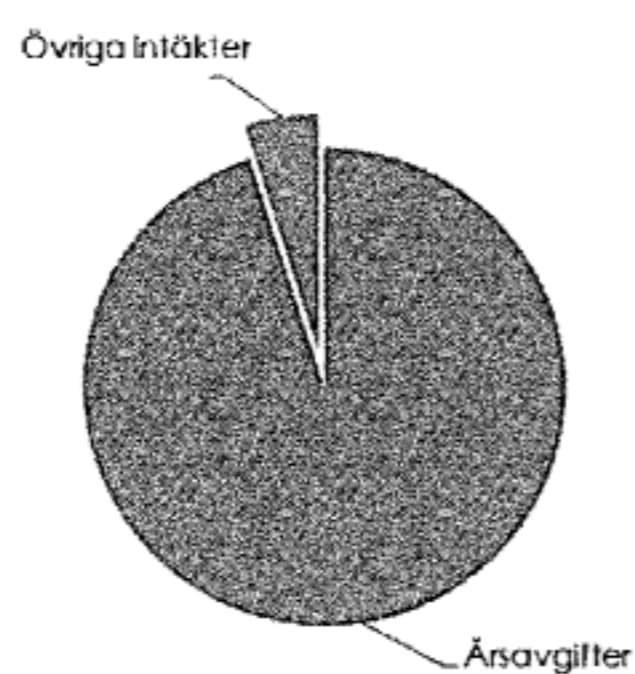
36 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

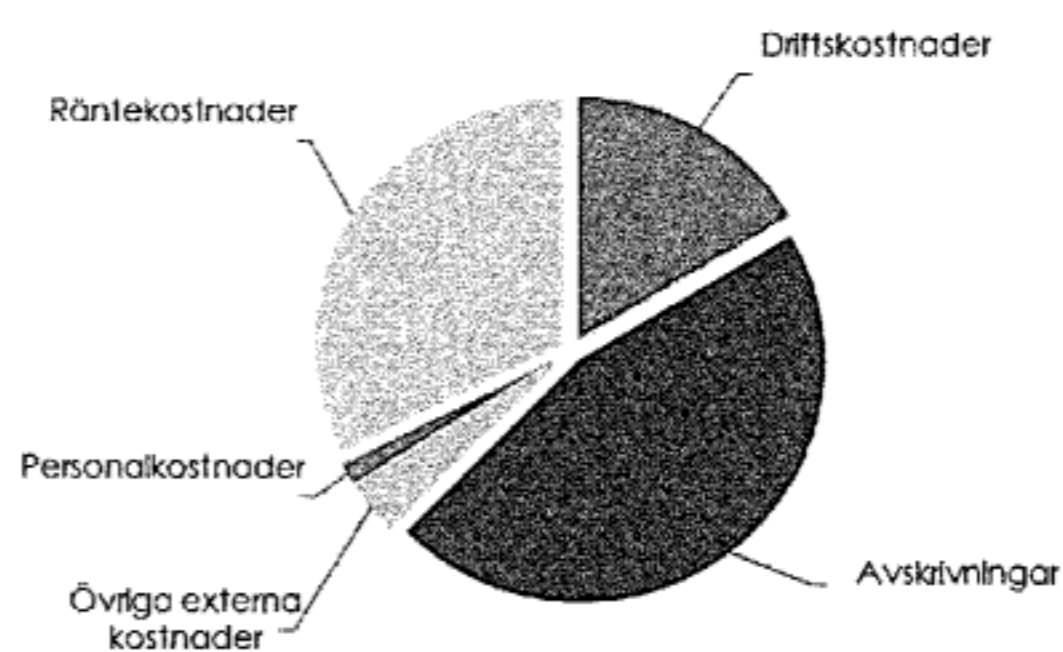
	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning, tkr	1 685	1 222	1 214	703
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	180	155	-113
Soliditet ¹ , %	60	59	58	58
Balansomslutning, tkr	67 496	68 004	68 593	68 901
Årsavgift bostäder kr/kvm	562	537	537	530

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Intäkter



Kostnader



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 675 000 kronor.

CTW JJ

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 000 000	172 800	-130 347	180 102
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		86 400	-86 400	
Balanseras i ny räkning			180 102	-180 102
Årets resultat				206 456
Belopp vid årets utgång	40 000 000	259 200	-36 645	206 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 645
Årets resultat	206 456
Totalt	169 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	172 800
Balanseras i ny räkning	-2 989
Totalt	169 811

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 685 160	1 221 600
Summa Rörelseintäkter		1 685 160	1 221 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-244 090	-151 805
Övriga externa kostnader	3	-59 759	-62 059
Personalkostnader	4	-16 300	1 106
Avskrivningar		-680 032	-510 024
Summa Rörelsekostnader		-1 000 181	-722 782
RÖRELSERESULTAT		684 979	498 818
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 523	-318 962
Summa Finansiella poster		-478 523	-318 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		206 456	180 102
RESULTAT FÖRE SKATT		206 456	180 102
ÅRETS RESULTAT		206 456	180 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	66 739 893	67 419 925
Summa materiella anläggningstillgångar		66 739 893	67 419 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 739 893	67 419 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		247	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 479	30 444
Summa kortfristiga fordringar		51 726	30 691
Kassa och bank			
Kassa och bank		704 481	553 334
Summa kassa och bank		704 481	553 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		756 207	584 025
SUMMA TILLGÅNGAR		67 496 100	68 003 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		259 200	172 800
Summa bundet eget kapital		40 259 200	40 172 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 645	-130 347
Årets resultat		206 456	180 102
Summa fritt eget kapital		169 811	49 755
SUMMA EGET KAPITAL		40 429 011	40 222 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	26 450 000	27 125 000
Summa långfristiga skulder		26 450 000	27 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	450 000	450 000
Leverantörsskulder		39 598	21 968
Övriga skulder		0	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	127 491	183 887
Summa kortfristiga skulder		617 089	656 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 496 100	68 003 950

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1

Not 1. Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter bostäder	1 602 280	1 166 640
Kabel-TV	82 880	54 960
Totalt nettoomsättning	1 685 160	1 221 600

Not 2. Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	6 173	5 937
Sophämtning	16 406	13 315
Fastighetsskötsel	0	1 544
Bredband	86 282	64 756
Försäkring	39 027	16 289
Samfällighetskostnader	80 000	40 000
Förbrukningsinventarier	0	9 964
Reparation och underhåll	1 590	0
Rep/underhåll VVS	4 488	0
Rep/underhåll ventilation	5 960	0
Rep/underhåll gård/trädgård	4 164	0
Totalt driftkostnader	244 090	151 805

Not 3. Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Föreningsstämma	1 100	825
Medlems- och föreningsavgifter	4 380	5 702
Arvode ekonomisk förvaltning	43 052	31 108
Extra ekonomisk förvaltning	0	5 250
Revisionsarvode	224	13 598
Webbsida	387	387
Bankkostnader	3 819	2 390
Föreningsomkostnader	5 250	670
Övriga omkostnader	1 547	2 129
Totalt övriga externa kostnader	59 759	62 059

Inget upplupet revisionsarvode är uppbokat.

Not 4. Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Styrelsearvode	12 059	-895
Sociala kostnader	4 241	-211
Totalt personalkostnader	16 300	-1 106

Styrelsearvodet och sociala avgifter under räkenskapsår 2018/2019 är negativt pga korrigerings av gammalt arvode.

Styrelsearvodet som är utbetalt 2019/2020 avser 2017-2019.

Not 5. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	51 002 600	51 002 600
Anskaffningsvärde mark	17 947 400	17 947 400
Utgående anskaffningsvärden	68 950 000	68 950 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 530 075	- 1 020 051
Årets avskrivningar	- 680 032	- 510 024
Utgående avskrivningar	-2 210 107	-1 530 075
Utgående redovisat värde	66 739 893	67 419 925
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 100 000	22 100 000
Taxeringsvärde mark	8 520 000	8 520 000
	30 620 000	30 620 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-08-31
Bolander & Co (försäkring)	33 564	11 637
FRUBO AB	2 773	2 618
Telia	10 672	16 189
Bostadsrätterna	4 470	0
Summa	51 479	30 444

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-08-31
DB 1314-01-08648	2024-04-02	0,75 %	12 000 000	12 375 000
DB 1302-01-03266	2023-03-31	1,19 %	7 300 000	7 450 000
DB 1314-01-12602	2022-03-31	1,50 %	7 600 000	7 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 900 000	27 575 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-450 000	-450 000
			26 450 000	27 125 000

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 25 325 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-08-31
Tekniska Verken	2 290	1 722
Samfällighetsföreningen Israpporten	40 000	0
Styrelsearvode	0	13 000
Justering avs.arvode	0	1 000
Sociala avgifter 16/17	0	-250
Upplupen arbetsgivaravgift	0	4 250
Upplupet revisionsarvode	0	13 400
Upplupna utgiftsräntor	0	53 581
Förskottsbetald avgift	85 200	97 184
Summa	127 490	183 887

Not 9. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
Summa:	29 000 000	29 000 000

Underskrifter

Linköping den 29 / 5 2021



Jesper Sagebrand



Christopher Tholander



Niclas Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06-14



Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ängsgården i Lambohov
Org. nr. 769629-6685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

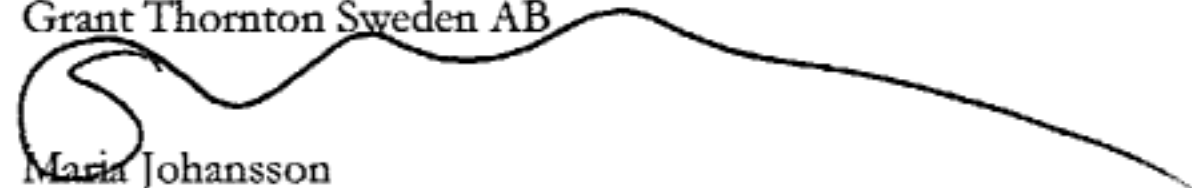
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Revisionsberättelse ska lämnas senast tre veckor före stämman, vilket inte kunnat ske på grund av sent inkomna kompletteringar av bokslutet.

Norrköping 14 juni 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor