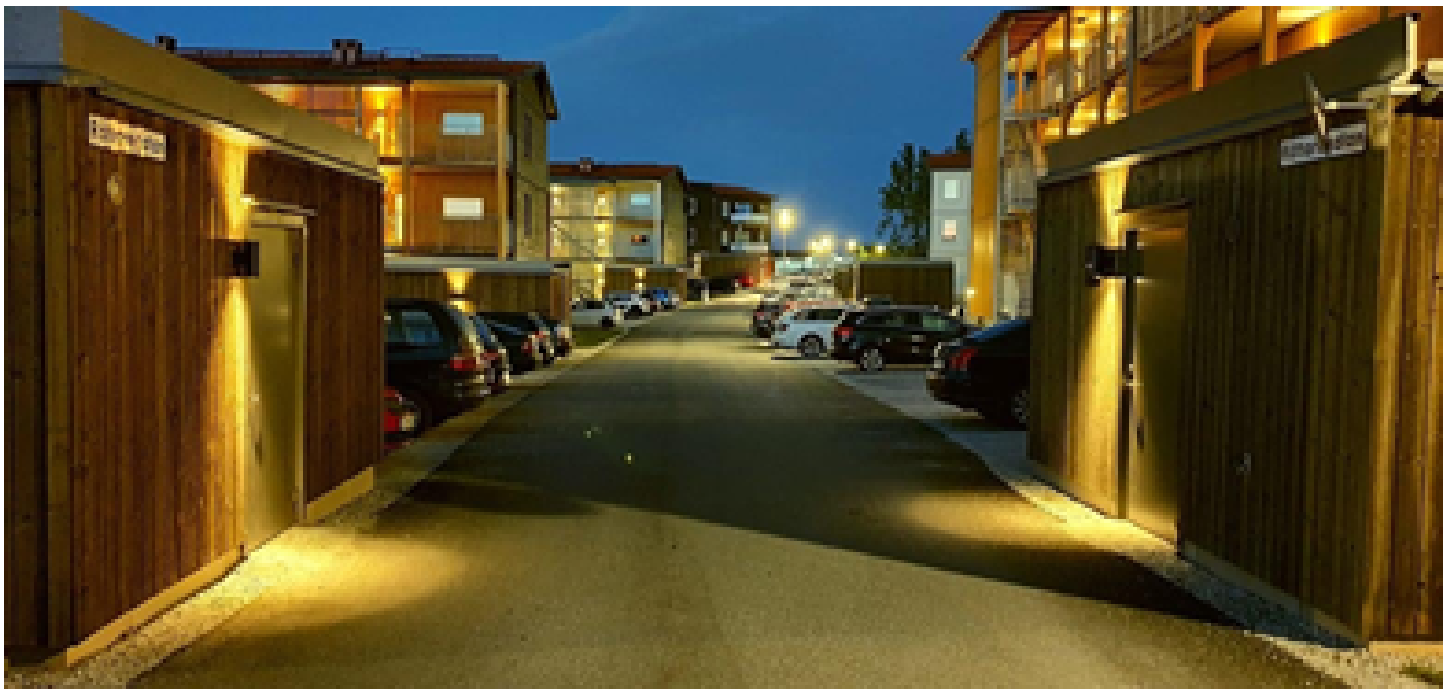


ÅRSREDOVISNING 2021

BRF BOKLOK GLASBERGA ÄNGAR

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

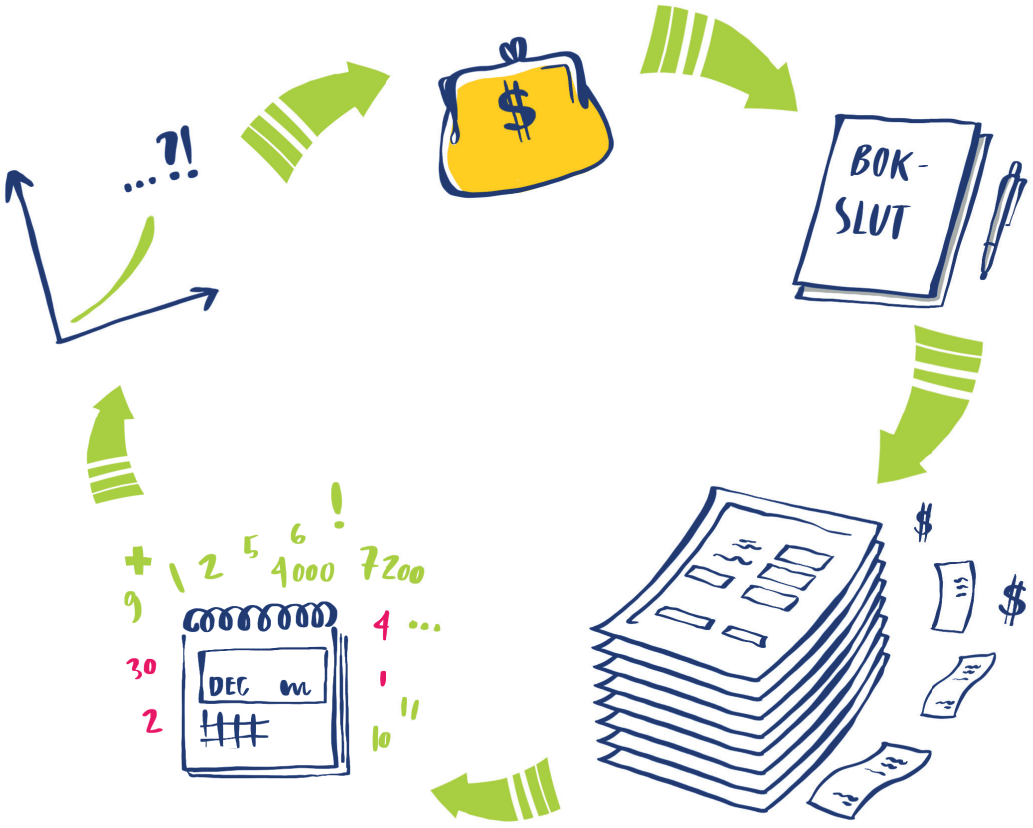
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Glasberga Ängar, 769632-2069 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Glasberga 1:26 som färdigställdes hösten 2016 i vilka man upplåter lägenheter.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Samtliga 105 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7353 kvm..
Föreningen har 106 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare varav 10 carportar.

Styrelse

Moses Budak	Ordförande
Emilio Leon Ataseven	Vice Ordförande
Odjin Helo	Ledamot
Stefan Sharro	Ledamot
Sofia Rundström	Ledamot
Gabriel Bahar	Suppleant
Payman Rostam	Suppleant
Patrik Danerhag	Suppleant
Steffany Reyna	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Silvia Göz, samt Belam Rostam.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-22.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
Kiwa	Hissbesiktning
Kone	Hiss
Telge Energi	El, Fjärrvärme
Telge Återvinning AB	Avfall
Davéns Åkeri AB Klart & Fint	Trappstädning
ComHem	Bredband och kabel-TV
Jonssons Fastighetsjour	Jour
P-Service	P-bolag
Danske bank	Föreningenslån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningenhar sålt mark för 2 p-platser till Södertälje Kommun.

Fastighetsbesiktning

2 års besiktning (invändig) 27/9-5/10-2021

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2022.

Medlemsinformation

Under året har 20 st överlåtelser skett. Föreningen hade 146 st medlemmar vid årets utgång.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	*Insatser*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	187 520 000	441 180	-1 088 351	-22 459
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		220 590	-220 590	
Uttag ur yttre fond				
Balanseras i ny räkning			-22 459	22 459
Årets resultat				352 579
Vid årets utgång	**187 520 000**	**661 770**	**-1 331 400**	**352 579**

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2021-12-31	*2020-12-31*	*2019-12-31*	*2018-12-31*	
Intäkter	5 847 197	5 734 772	5 547 713	1 883 223	-
Årets resultat	352 579	-22 459	-607 648	-39 522	-
Soliditet %	65	65	65	64	1
Likviditet %	156	120	84	89	203
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,4	1,3	-	-
Räntekänslighet %	19,5	14,1	20,4	-	-
Årsavgift i kr/ kvm	682	682	668	669	-
Skuldsättning i kr/ kvm	13 322	13 516	13 652	-	-
Sparande i kr/ kvm	290	239	212	-	-
Energikostnad i kr/ kvm	106	97	104	-	-

***Intäkter**: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen*
***Årets resultat**: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader*
***Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).*
***Likviditet**: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %*
***Snittränta lån**: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12*
***Räntekänslighet**: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter. Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.*
***Årsavgift i kr/ kvm** : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)*
***Skuldsättning i kr/ kvm** : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.*
***Sparande i kr/ kvm**: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.*
***Energikostnad i kr/ kvm**:Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.*

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Kassaflöde

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Likvida medel vid årets början		**1 938 507**	**1 805 044**
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 847 197	5 734 772
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 165	1 799
Ökning av kortfristiga skulder		61 429	-
Summa årets flöde in		**5 912 791**	**5 736 571**
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 954 043	-2 013 432
Övriga externa kostnader		-279 397	-369 538
Personalkostnader		-105 805	-104 390
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-1 378 594	-1 490 727
Ökning av kortfristiga fordringar		-84 799	-130 370
Minskning av kortfristiga skulder		-	-488 401
Amortering av lån		-1 424 999	-1 006 250
Summa årets flöde ut		**-5 227 637**	**-5 603 108**
Summa av kassaflödet		**685 154**	**133 463**
Likvida medel vid årets början		**1 938 507**	**1 805 044**
Likvida medel vid årets slut		**2 623 661**	**1 938 507**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 331 400
Årets resultat	352 579
Summa	-978 821

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	220 590
Balanseras i ny räkning	-1 199 411
	-978 821

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter	*1*		
Nettoomsättning	*2*	5 752 697	5 734 772
Övriga rörelseintäkter		94 500	-
Summa rörelseintäkter		5 847 197	5 734 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-1 954 043	-2 013 432
Övriga externa kostnader	*4*	-279 398	-369 538
Personalkostnader och arvoden	*5*	-105 805	-104 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 780 943	-1 780 943
Rörelseresultat		1 727 008	1 466 469
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 165	1 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 378 594	-1 490 727
Resultat efter finansiella poster		352 579	-22 459
Årets resultat		352 579	-22 459

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR	*1*		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	283 000 942	284 781 886
		283 000 942	284 781 886
Summa anläggningstillgångar		283 000 942	284 781 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 934	16 792
Övriga fordringar		1 050	1 050
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 424 671	1 351 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	272 597	270 940
		2 798 252	1 640 336
Kassa och bank		198 990	586 953
Summa omsättningstillgångar		2 997 242	2 227 289
SUMMA TILLGÅNGAR		285 998 184	287 009 175

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		187 520 000	187 520 000
Fond för yttre underhåll		661 770	441 180
		188 181 770	187 961 180
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 331 400	-1 088 351
Årets resultat		352 579	-22 459
		-978 821	-1 110 810
Summa eget kapital		187 202 949	186 850 370
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	38 087 500	69 442 500
		38 087 500	69 442 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	59 867 500	29 937 500
Leverantörsskulder		151 930	87 739
Övriga kortfristiga skulder		13 014	27 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	675 291	663 155
		60 707 735	30 716 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 998 184	287 009 175

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjande-period har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Byggnadens livslängd 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 % per år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs med 30 kr/boyta enligt föreningens stadgar.
Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2018-2033.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Årsavgifter	5 016 168	5 013 041
Hyror, P-platser	420 470	419 584
Bredband & kabel tv	207 900	234 174
Hyresbortfall	-2 132	-4 348
Övriga intäkter	61 098	72 321
Försäkringsersättning	49 193	-
Summa	**5 752 697**	**5 734 772**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Elavgifter	149 045	126 469
Fastighetsskötsel	337 834	251 352
Försäkringar	126 640	164 925
Bredband och kabel tv	209 515	275 668
Löpande underhåll	88 905	150 626
Försäkringsärende	29 032	0
Sophantering	155 239	231 674
Uppvärmning	631 760	584 143
Vatten och avlopp	225 784	221 686
Övrigt	289	6 889
Summa	**1 954 043**	**2 013 432**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	138 993	137 048
Föreningsverksamhet	1 176	6 142
Föreningsstämma/ styrelsemöte	650	-
Konsultarvoden	39 910	100 065
Kreditupplysningar	2 813	3 807
Kontorsmaterial och trycksaker	2 113	2 554
Förbrukningsinventarier	-	2 375
Pantförskrivningsavgifter	17 610	20 326
Postbefordran	284	717
Revisionsarvoden	15 500	34 400
Överlåtelseavgifter	29 705	22 464
Övriga förvaltningskostnader	-	16 683
Övrigt	30 643	22 957
Summa	**279 397**	**369 538**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Arvode, styrelse	79 900	65 683
Övriga arvoden	-	13 749
Sociala avgifter	25 105	24 958
Övriga personalkostnader	800	-
Summa	**105 805**	**104 390**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2014

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	216 601 217	216 601 217
Ingående anskaffningsvärden mark	72 849 628	72 849 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**289 450 845**	**289 450 845**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 668 959	-2 888 016
Årets avskrivningar	-1 780 944	-1 780 943
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 449 903**	**-4 668 959**
Redovisat värde vid årets slut	**283 000 942**	**284 781 886**
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Summa	**120 600 000**	**120 600 000**

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2021-12-31	*2020-12-31*
Övriga förutbetalda kostnader	272 597	270 940
Summa	**272 597**	**270 940**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 8 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	*2020-12-31*
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Danske Bank	1,60	Rörlig	1 380 000	1 730 000
Danske Bank	1,89	2023-12-29	38 537 500	38 987 500
Danske Bank	0,48	2022-12-30	28 862 500	-
Danske Bank	0,84	2022-12-30	29 175 000	29 450 000
Danske Bank		Löst/omplacerat	-	29 212 500
Summa			**97 955 000**	**99 380 000**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 075 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	58 792 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**38 087 500**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 300 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	92 580 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetsinteckningar	102 230 000	102 230 000
Summa	**102 230 000**	**102 230 000**

Not 9 Upplupna kostnader

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	481 687	460 858
Upplupna räntekostnader	6 202	8 078
Övriga upplupna kostnader	187 403	194 217
	675 292	**663 153**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

Brf BoKlok Glasberga Ängar
769632-2069

Underskrifter

Södertälje den .....

....
Moses Budak Emilio Leon Ataseven

....
Odjin Helo Stefan Sharro

.....
Sofia Rundström

Min revisionsberättelse har lämnats den .....

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/3ace2f71-84dd-4813-a7ff-e2e02589b394
VISMA Sign
www.vismasign.com

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Glasberga Ängar, org.nr. 769632-2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Glasberga Ängar för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/4fe645b0-ff8f-49ff-b8ce-c9249d12375a
VISMA Sign
www.vismasign.com

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Glasberga Ängar för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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.

Stockholm den / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/4fe645b0-ff8f-49ff-b8ce-c9249d12375a
VISMA Sign
www.vismasign.com

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrätts-föreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje