



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Viby Äng



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Håbo.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallmovägens samfällighetsförening. Föreningens andel är 65,2 procent. Samfälligheten förvaltar lekparken.

Styrelsen

Fanni Grönberg Sandin	Ordförande
Dag Anderberg	Ledamot
Tim Lindholm	Ledamot
Heidi Margit Sorvisto	Ledamot
Lina Eriksson	Suppleant
Hans Magnus Larsson	Suppleant
Bonnie Orreflo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Karin Stolts

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viby 3:77	2008	Håbo

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

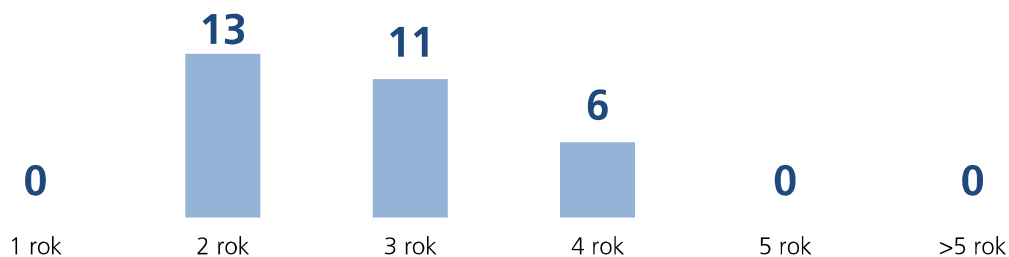
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 880 m², varav 1 880 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum

Gemensamma förråd

Kommentar

Ett till varje hus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grusa gångarna + flis runt träd	2021	
Återställa gräsmatta	2021	
Ventilationssystem OVK	2020	
Genomgång av värmeväxlare	2020	Ev byte om behov finns
Yttertak, kontroll av pannor	2020	
Dränering av gräsmatta	2020	
Rengöring filter till värmesystem	2019	
Måla husfasaderna	2018	
Underhållsspolning av avloppsstammar	2018	
Fixa små gräsplättarna	2017	
Planerat underhåll	År	
Göra ordning soprum	2022	
Mossbehandla taket	2022	
Byte typ av lampor till lyktstolparna	2022	
Expansionskärl kontroll	2023	
Nya ytterdörrar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

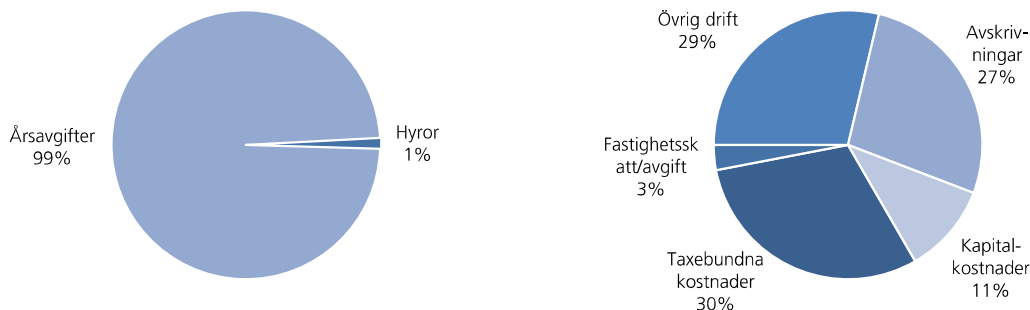
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Upplands Boservice
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Kabel-TV	Lyssna och Njut Euronics AB
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 235 113	1 683 855
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 691 703	1 689 248
Finansiella intäkter	381	5
Ökning av kortfristiga skulder	0	63 195
	1 692 084	1 752 448
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	886 179	1 010 842
Finansiella kostnader	154 261	152 527
Ökning av kortfristiga fordringar	813	37 821
Minskning av kortfristiga skulder	90 124	0
	1 131 377	1 201 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 795 820	2 235 113
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	560 707	551 258

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under två städdagar har brevlådorna bytts ut, nya vattenslangar har satts upp och skurat två av trätrallarna till husen. Gångarna har grusats på nytt av UBS.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	883	883	883
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 383	9 383	9 383	9 386
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	113	98	106	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	65	65	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	81	111	229
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	266	140	204	-868
Nettoomsättning (tkr)	1 682	1 689	1 696	1 706

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 880 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 000 000	0	0	26 000 000
Fond för yttre underhåll	720 424	200 000	-138 438	658 862
S:a bundet eget kapital	26 720 424	200 000	-138 438	26 658 862
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-707 539	-200 000	278 322	-785 861
Årets resultat	265 644	265 644	-139 884	139 884
S:a ansamlad förlust	-441 895	65 644	138 438	-645 977
S:a eget kapital	26 278 529	265 644	0	26 012 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 644
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-507 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-441 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-441 895
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 682 280	1 689 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 423	240
Summa rörelseintäkter		1 691 703	1 689 248

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-736 207	-872 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 845	-78 754
Personalkostnader	Not 6	-59 127	-59 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 000	-386 000
Summa rörelsekostnader		-1 272 179	-1 396 842

RÖRELSERESULTAT

419 524 **292 406**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 261	-152 527
Summa finansiella poster		-153 880	-152 522

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

265 644 **139 884**

ÅRETS RESULTAT

265 644 **139 884**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	41 407 900	41 793 900
Summa materiella anläggningstillgångar	41 407 900	41 793 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 407 900	41 793 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 665 821	1 103 101
Summa kortfristiga fordringar	1 665 821	1 103 101
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 172 987	1 174 187
Summa kassa och bank	1 172 987	1 174 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 838 808	2 277 288
SUMMA TILLGÅNGAR	44 246 708	44 071 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	720 424	658 862
Summa bundet eget kapital		26 720 424	26 658 862
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-707 539	-785 861
Årets resultat		265 644	139 884
Summa ansamlad förlust		-441 895	-645 977
SUMMA EGET KAPITAL		26 278 529	26 012 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 010 000	17 639 196
Summa långfristiga skulder		6 010 000	17 639 196
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 629 196	0
Leverantörsskulder		40 826	24 600
Skatteskulder		86 640	84 180
Övriga skulder		0	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	201 517	310 215
Summa kortfristiga skulder		11 958 179	419 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 246 708	44 071 188

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 660 279	1 660 279
Hyror garage moms	0	6 730
Hyror parkering	22 021	22 021
Öresutjämnning	-20	-22
	1 682 280	1 689 008

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	9 423	240
	9 423	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	113 538	113 532
	Fastighetskötsel beställning	0	3 975
	Snöröjning/sandning	6 044	651
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 063	22 375
	Gemensamma utrymmen	6 500	0
	Gård	21 210	375
	Förbrukningsmateriel	14 857	13 429
	Fordon	32 352	0
		196 564	154 337
	Reparationer		
	Lås	0	2 330
	VVS	3 669	26 841
	Ventilation	0	35 686
	Tak	0	10 625
	Balkonger/altaner	1 250	0
		4 919	75 482
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	40 000
	Huskropp utvändigt	0	98 438
		0	138 438
	Taxebundna kostnader		
	El	43 090	35 011
	Värme	211 571	184 397
	Vatten	125 844	122 768
	Sophämtning/renhållning	49 466	47 806
		429 971	389 982
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 983	51 840
	Samfällighetsavgift	5 000	20 000
		60 983	71 840
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 770	42 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	736 207	872 949
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	899
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	14 563
	Föreningskostnader	881	868
	Styrelseomkostnader	0	850
	Förvaltningsarvode	47 380	45 076
	Förvaltningsarvodena övriga	7 105	9 208
	Administration	4 292	2 340
	Korttidsinventarier	3 937	0
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		90 845	78 754

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	14 127	14 139
		59 127	59 139
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	386 000	386 000
		386 000	386 000
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 000 000	45 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	45 000 000	45 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 206 100	-2 820 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 000	-386 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 592 100	-3 206 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 407 900	41 793 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		27 000 000	27 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
		27 000 000	27 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	42 988	42 175
	Klientmedel hos SBC	572 495	1 060 926
	Räntekonto hos SBC	1 050 338	0
		1 665 821	1 103 101

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	658 862	457 862
	Reservering enligt stadgar	200 000	201 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-138 438	0
	Vid årets slut	720 424	658 862

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	SEB	0,920 %	6 010 000	6 010 000
	SEB	0,850 %	11 629 196	11 629 196
	Summa skulder till kreditinstitut		17 639 196	17 639 196
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 629 196	0
			6 010 000	17 639 196

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 639 196 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 100 000	19 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	45 400	45 200
	Sociala avgifter	14 265	14 208
	Ränta	2 852	2 853
	Avgifter och hyror	126 171	149 516
	Huskropp utvändigt	0	98 438
	Förvaltningsarvode	12 829	0
		201 517	310 215

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Håbo den / 2022

Fanni Grönberg Sandin
Ordförande

Dag Anderberg
Ledamot

Tim Lindholm
Ledamot

Heidi Margit Sorvisto
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng, org. nr 769617-4239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng för år 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2022 se digital signatur för datum

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 660 000	1 660 279	1 660 000
Hyror parkering	22 000	22 021	0
Öresutjämning	0	-20	0
Övriga intäkter	0	9 423	0
	1 682 000	1 691 703	1 660 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-119 000	-113 538	-117 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-100 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-6 044	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 063	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 500	0
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-21 210	-3 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-14 857	-6 000
Fordon	0	-32 352	0
	-165 000	-196 564	-264 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-37 000	0	-31 000
VVS	0	-3 669	0
Balkonger/altaner	0	-1 250	0
	-37 000	-4 919	-31 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Huskropp utvändigt	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-33 000	0	0
Garage/parkering	-480 000	0	0
	-593 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-43 090	-47 000
Värme	-192 000	-211 571	-207 000
Vatten	-123 000	-125 844	-122 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-49 466	-49 000
	-402 000	-429 971	-425 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-55 983	-48 000
Samfällighetsavgift	-10 000	-5 000	-5 000
	-68 000	-60 983	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-43 770	-42 000
	-42 000	-43 770	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 875	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-881	0
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-47 380	-49 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	-7 105	-7 000
Administration	-8 000	-4 292	-15 000
Korttidsinventarier	0	-3 937	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-90 000	-90 845	-91 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 127	-15 000
	-60 000	-59 127	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-387 000	-386 000	-387 000
	-387 000	-386 000	-387 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 844 000	-1 272 179	-1 353 000
RÖRELSERESULTAT	-162 000	419 524	307 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	338	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-170 000	-154 139	-378 000
Räntekostnader skattekonto	0	-122	0
	-170 000	-153 880	-378 000
RESULTAT	-332 000	265 644	-71 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se