



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 lekplatsen.

#### Styrelsen

Fanni Sandin	Ordförande
Dag Anderberg	Ledamot
Lina Eriksson	Ledamot
Tim Lindholm	Ledamot

Pernilla Jansson	Suppleant
Irmeli Karikoski	Suppleant
Bonnie Orreflo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Madeleine Corell Quick

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

### 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

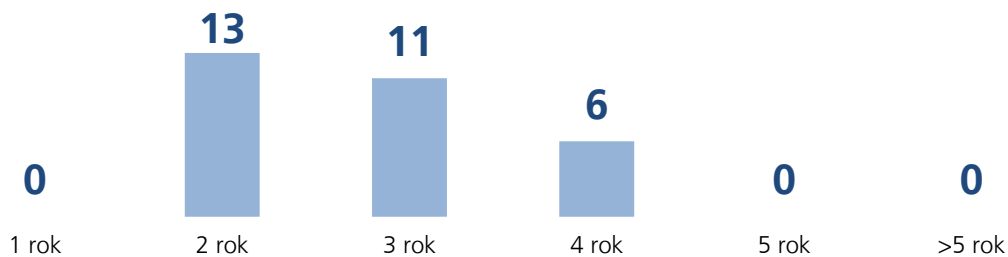
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 880 m<sup>2</sup>, varav 1 880 m<sup>2</sup> 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
Byte typ av lampor till lyktstolparna	2022	
Mossbehandla taket	2022	
Grusa gångarna + flis runt träd	2021	
Återställa gräsmatta	2021	
Genomgång av värmväxlare	2020	Ev byte om behov finns
Yttertak, kontroll av pannor	2020	
Dränering av gräsmatta	2020	
Ventilationssystem OVK	2020	
Rengöring filter till värmesystem	2019	
Måla husfasaderna	2018	
Underhållspolning av avloppsstammar	2018	
Fixa små gräsplättarna	2017	
Planerat underhåll	År	
Byta till laddstolar för elbil	2023	
Byta fläktkåpor i kök	2023	
Tvätta fasaden	2023	
Expansionskärl kontroll	2023	
Göra i ordning soprum	2023	
Nya ytterdörrar	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

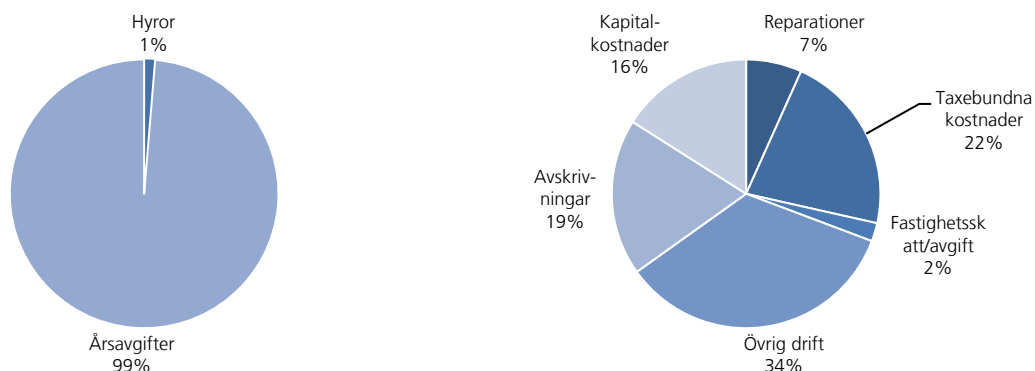
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB Boservice
Fastighetskötsel	HSB Boservice
Städning	HSB Boservice
Marskötsel	HSB Boservice
Snöröjning	HSB Boservice
Kabel-TV	Lyssna och Njut Euronics AB
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Sveriges Bostadsrättscentrum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

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 795 820</b>	<b>2 235 113</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 691 083	1 691 703
Finansiella intäkter	4 845	381
Ökning av kortfristiga skulder	370 276	0
	<b>2 066 204</b>	<b>1 692 084</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 331 884	886 179
Finansiella kostnader	326 751	154 261
Ökning av kortfristiga fordringar	39 637	813
Minskning av kortfristiga skulder	0	90 124
	<b>1 698 272</b>	<b>1 131 377</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 163 752</b>	<b>2 795 820</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>367 932</b>	<b>560 707</b>

\*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 1 519 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

Påbörjade renovering av soprummet och satte in fläkt.

Bytt ut rampen vid Vallmovägen 6-16 till en som är rullstolsanpassad. Håbo kommun hårdgjorde gångvägen vid samma byggnad.

Mossbehandlade taket och rengjorde hänggrännor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	883	883	883	883
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 383	9 383	9 383	9 383
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	23	19	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	113	98	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	67	65	65
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	174	82	81	111
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-349	266	140	204
Nettoomsättning (tkr)	1 686	1 682	1 689	1 696

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 880 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 000 000	0	0	26 000 000
Fond för yttre underhåll	920 424	200 000	0	720 424
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 920 424</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>26 720 424</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-641 895	-200 000	265 644	-707 539
Årets resultat	-348 707	-348 707	-265 644	265 644
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-990 602</b>	<b>-548 707</b>	<b>0</b>	<b>-441 895</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 929 822</b>	<b>-348 707</b>	<b>0</b>	<b>26 278 529</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-441 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-990 602</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-990 602</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 686 145	1 682 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 938	9 423
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 691 083</b>	<b>1 691 703</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 179 422	-736 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 852	-90 845
Personalkostnader	Not 6	-58 610	-59 127
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 000	-386 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 717 884</b>	<b>-1 272 179</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-26 801</b>	<b>419 524</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 845	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 751	-154 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-321 906</b>	<b>-153 880</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-348 707</b>	<b>265 644</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-348 707</b>	<b>265 644</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	41 021 900	41 407 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>41 021 900</b>	<b>41 407 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>41 021 900</b>	<b>41 407 900</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 321	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	2 065 264	1 665 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 074 585</b>	<b>1 665 821</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 171 792	1 172 987
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 171 792</b>	<b>1 172 987</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 246 377</b>	<b>2 838 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 268 277</b>	<b>44 246 708</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	920 424	720 424
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 920 424</b>	<b>26 720 424</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-641 895	-707 539
Årets resultat		-348 707	265 644
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-990 602</b>	<b>-441 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 929 822</b>	<b>26 278 529</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 639 196	6 010 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 639 196</b>	<b>6 010 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	11 629 196
Leverantörsskulder		406 119	40 826
Skatteskulder		89 340	86 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	203 800	201 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>699 259</b>	<b>11 958 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 268 277</b>	<b>44 246 708</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 660 279	1 660 279
Hyror parkering	22 021	22 021
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-19	-20
	<b>1 686 145</b>	<b>1 682 280</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 938	9 423
	<b>4 938</b>	<b>9 423</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 568	113 538
	Fastighetsskötsel beställning	836	0
	Snöröjning/sandning	13 420	6 044
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 063
	Gemensamma utrymmen	5 249	6 500
	Gård	1 295	21 210
	Förbrukningsmateriel	39 680	14 857
	Fordon	317 556	32 352
		<b>493 604</b>	<b>196 564</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	50 000	0
	VVS	0	3 669
	Ventilation	57 195	0
	Elinstallationer	2 423	0
	Balkonger/altaner	0	1 250
	Mark/gård/utemiljö	27 788	0
		<b>137 406</b>	<b>4 919</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 177	43 090
	Värme	214 672	211 571
	Vatten	113 640	125 844
	Sophämtning/renhållning	58 535	49 466
		<b>446 024</b>	<b>429 971</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 818	55 983
	Samfällighetsavgift	0	5 000
		<b>56 818</b>	<b>60 983</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 570</b>	<b>43 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 179 422</b>	<b>736 207</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	16 438	16 875
	Föreningskostnader	0	881
	Fritids- och trivselkostnader	411	0
	Förvaltningsarvode	41 134	47 380
	Förvaltningsarvodena övriga	0	7 105
	Administration	10 154	4 292
	Korttidsinventarier	0	3 937
	Konsultarvode	20 645	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		<b>93 852</b>	<b>90 845</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 600	45 000
	Sociala kostnader	14 010	14 127
		<b>58 610</b>	<b>59 127</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	386 000	386 000
		<b>386 000</b>	<b>386 000</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 000 000	45 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 592 100	-3 206 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 000	-386 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 978 100</b>	<b>-3 592 100</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 021 900</b>	<b>41 407 900</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	5 000 000
		<b>36 400 000</b>	<b>27 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 400 000	27 000 000
		<b>36 400 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	73 304	42 988
	Klientmedel hos SBC	937 232	572 495
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 338
		<b>2 065 264</b>	<b>1 665 821</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	720 424	658 862
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-138 438
	<b>Vid årets slut</b>	<b>920 424</b>	<b>720 424</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
SEB	0,920 %	6 010 000	6 010 000	2024-06-28
SEB	3,370 %	11 629 196	11 629 196	2025-05-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 639 196</b>	<b>17 639 196</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-11 629 196	
		<b>17 639 196</b>	<b>6 010 000</b>	

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 100 000	19 100 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	45 000	45 400
Sociala avgifter	14 139	14 265
Ränta	4 481	2 852
Avgifter och hyror	140 180	126 171
Förvaltningsarvode	0	12 829
	<b>203 800</b>	<b>201 517</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Laddstolpar till elbil ska installeras, vilket var planerat föregående år men behövde skjutas på grund av komponentbrist.

Kåporna till fläkten i köket i lägenheterna ska bytas ut.

Fasaden ska tvättas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Håbo den / 2023

Fanni Sandin  
Ordförande

Dag Anderberg  
Ledamot

Lina Eriksson  
Ledamot

Tim Lindholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng för år 2022 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 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 2023 se digital signatur för datum

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 660 000	1 660 279	1 660 000
Hyror parkering	22 000	22 021	22 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	-19	0
Övriga intäkter	0	4 938	0
	<b>1 682 000</b>	<b>1 691 083</b>	<b>1 682 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-126 000	-115 568	-119 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-836	-3 000
Snöröjning/sandning	-7 000	-13 420	-30 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-5 249	0
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-24 000	-1 295	-2 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-39 680	-10 000
Fordon	0	-317 556	0
	<b>-182 000</b>	<b>-493 604</b>	<b>-165 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-33 000	-50 000	-37 000
Ventilation	0	-57 195	0
Elinstallationer	0	-2 423	0
Mark/gård/utemiljö	0	-27 788	0
	<b>-33 000</b>	<b>-137 406</b>	<b>-37 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-30 000
Värmeanläggning	-30 000	0	0
Ventilation	-300 000	0	0
Huskropp utvändigt	-50 000	0	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-33 000
Garage/parkering	-480 000	0	-480 000
	<b>-860 000</b>	<b>0</b>	<b>-593 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-66 000	-59 177	-37 000
Värme	-234 000	-214 672	-192 000
Vatten	-139 000	-113 640	-123 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-58 535	-50 000
	<b>-494 000</b>	<b>-446 024</b>	<b>-402 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-62 000	-56 818	-58 000
Samfällighetsavgift	-6 000	0	-10 000
	<b>-68 000</b>	<b>-56 818</b>	<b>-68 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 310	-45 570	-42 000
	<b>-41 310</b>	<b>-45 570</b>	<b>-42 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-16 438	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-411	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-41 134	-48 000
Förvaltningsarvodena övriga	-8 000	0	-10 000
Administration	-7 000	-10 154	-8 000
Konsultarvode	0	-20 645	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	<b>-93 000</b>	<b>-93 852</b>	<b>-90 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-45 000	-44 600	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 010	-15 000
	<b>-60 000</b>	<b>-58 610</b>	<b>-60 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-387 000	-386 000	-387 000
	<b>-387 000</b>	<b>-386 000</b>	<b>-387 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 218 310</b>	<b>-1 717 884</b>	<b>-1 844 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-536 310</b>	<b>-26 801</b>	<b>-162 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 733	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	74	0
Låneräntor	-155 000	-326 718	-170 000
Räntekostnader skattekonto	0	-33	0
	<b>-155 000</b>	<b>-321 906</b>	<b>-170 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-691 310</b>	<b>-348 707</b>	<b>-332 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)