

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Västra Ängen

769634-0723

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Västra Ängen, 769634-0723 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.
Utomhusskötseln har under året utförts av Axcell Fastighetspartner Sydost AB.
Vid årets utgång var medlemsantalet 43 stycken fördelade på 32 stycken lägenheter.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Fredrik Eng
Sekreterare	Felicia Ahl
Kassör	Veronica Johansson
Leadmot	Yvonne Johansson

Suppleant

Sara Berglund
Dennis Odqvist

Revisor

LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Styrelsen har beviljat fyra stycken lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.
Under året har styrelsen haft åtta stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Habo Bränninge 1:70
Adress:	Maskrosstigen 1-47
Byggår:	2017 - 2018
Taxeringsvärde:	26 202 000 kr varav byggnadsvärde 22 600 000 kr
Lägenhetsfördelning:	32 lägenheter fördelade i 8 huskroppar
Total boyta:	2 000 m ²
Fastighetens areal:	7 810 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	24 st
4 rum och kök	8 st

P-anläggning	
Carport	32 st
P-platser	1 st som är handikappsparkering
Gästparkering	5 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Asfaltering av grusgångar på området.
Filterbyte i ventilationsaggregatet.
Byte av värmepump (på garanti).
Installation av vattenmätare.
Tecknat avtal med Axcell gällande underhållsplan.
Föreningen förvaltar carport-uthyrningen själva.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 300 000	0	0	-57 909
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-57 909	57 909
Fondavsättning enligt stämmobeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				-55 555
Vid årets slut	42 300 000	60 000	-117 909	-55 555

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 477 694	330 721	
Resultat efter finansiella poster	-55 555	-57 909	
Soliditet, %	61,3	61,1	
Balansomslutning	68 824 874	69 087 380	24 990 000
Nyckeltal i kr/m² boyta			
Årsavgift	685	685	
Lån	13 219	13 343	

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-117 909
årets resultat	-55 555
Totalt	-173 464

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus	60 000
balanseras i ny räkning	-233 464
Summa	-173 464

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 477 694	330 721
Övriga rörelseintäkter		28 737	0
Summa rörelseintäkter		1 506 431	330 721
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-549 145	-115 350
Personalkostnader	4	-47 809	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 454	-189 700
Summa rörelsekostnader		-1 176 408	-305 050
Rörelseresultat		330 023	25 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 758	-83 580
Summa finansiella poster		-385 578	-83 580
Resultat efter finansiella poster		-55 555	-57 909
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-55 555	-57 909
Skatter		0	0
Årets resultat		-55 555	-57 909

77

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	68 437 932	68 810 300
Summa materiella anläggningstillgångar		68 437 932	68 810 300
Summa anläggningstillgångar		68 437 932	68 810 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 130	17 873
Summa kortfristiga fordringar		13 130	23 244
Kassa och bank			
Kassa och bank		373 812	253 836
Summa kassa och bank		373 812	253 836
Summa omsättningstillgångar		386 942	277 080
SUMMA TILLGÅNGAR		68 824 874	69 087 380

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 300 000	42 300 000
Fond fastighetsunderhåll		60 000	0
Summa bundet eget kapital		42 360 000	42 300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-117 909	0
Årets resultat		-55 555	-57 909
Summa fritt eget kapital		-173 464	-57 909
Summa eget kapital		42 186 536	42 242 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	26 189 300	26 438 500
Summa långfristiga skulder		26 189 300	26 438 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	249 200	249 200
Leverantörsskulder		67 804	36 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 034	120 656
Summa kortfristiga skulder		449 038	406 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 824 874	69 087 380

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Markanläggning	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	1 369 999	297 214
Hysesrabatter / Avgiftnedsättning	0	3 140
Carporthyror	107 580	30 343
Öres- och kronutjämning	115	24
	1 477 694	330 721

Not 3 Driftskostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Ei	21 918	5 654
Värme	194 935	60 251
Vatten och avlopp	52 853	17 942
Renhållning, sophantering	48 954	0
Snöröjning	29 312	0
Fastighetsskötsel inhyrd	31 000	9 473
Reparation och underhåll	41 864	0
Underhåll gård & park	5 116	0
Övriga driftskostnader	6 236	0
Fastighetsförsäkringar	17 494	5 616
Bredbandskostnader / Fiber	0	800
Förbrukningsinventarier	1 500	0
Planerat underhåll	33 363	0
Övriga föreningskostnader	18 015	3 011
Administrationskostnader	35 000	7 323
Extern revisionskostnad	9 250	0
Bankkostnader	2 335	700
Övriga externa kostnader	0	4 580
Summa	549 145	115 350

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner till tjänstemän	18 450	0
Övrig ersättning	21 120	0
Sociala kostnader	8 239	0
	47 809	0

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 000 000	12 090 000
-Nyanskaffningar	207 086	56 910 000
	69 207 086	69 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-189 700	0
-Årets avskrivning enligt plan	-579 454	-189 700
	-769 154	-189 700
Redovisat värde vid årets slut	68 437 932	68 810 300
Bokfört värde byggnader	56 151 200	56 720 300
Bokfört värde mark	12 090 000	12 090 000
Bokfört värde markanläggning	196 732	0
	68 437 932	68 810 300

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 29477965	2024-10-11	0,8%	8 693 500	8 871 500
SBAB 29477973	2021-11-10	1,50%	8 872 500	8 908 100
SBAB 29477981	2023-11-10	1,94%	8 872 500	8 908 100
			26 438 500	26 687 700
Varav kortfristig del 1 år			-249 200	-249 200
Kvarstående långfristig del			26 189 300	26 438 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-26 189 300	-996 800
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	25 441 700

A

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 750 000	26 750 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2020 tillkommer kostnad för underhållsplan, en engångssumma 20 000kr plus 1695kr per kvartal.

Övrigt


Byggnation av trall på fram och baksidan.
Balkongskydd.
Årliga städdagar (vår och höst).
Byte av träd på föreningens mark.
Byte av försäkringsbolag till Länsförsäkringar.
Tecknat om ena lånet.
Inköp av trädgårdsredskap och dylikt till föreningen.


Underskrifter

Habo 2020- 04-04


Fredrik Eng
Styrelseordförande


Felicia Ahl
ledamot


Veronica Johansson
ledamot


Sara Berglund
Suppleant ersätter ledamot Yvonne Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020.


Jens Forneng, LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Västra Ängen

Org.nr 769634-0723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Västra Ängen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

uppträda 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf BoKlok Västra Ängen för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

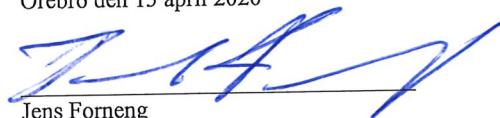
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Örebro den 15 april 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor