

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Opgården
769633-8594

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Opgården, 769633-8594 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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.

Föreningen har sitt säte i Mariefred.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Den interna kassaförvaltningen har handhåfts av Josefin Svensson.

Fastighetsförvaltning har under året utförts av Egeryds.

Vid årets utgång var medlemsantalet 65 fördelade på 52 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med bostadsrättstillägg.

Vatten, avlopp och renhållning sköts av SEVAB.

Parkeringarna sköts av P-Service.

Bredbandet har avtal hos ComHem.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Rickard Nilsson
Vice ordf.	Sandra Sjö
Kassör	Josefin Svensson
Sekreterare	Kent Neogard
Ledamot	Lotta Franzén

Suppleant

Seppo Palonen
Anna Timan
Lars-Henric Mörtstedt

Revisor

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Valberedning

Annelie Kihlgren,
Fredrik Strengbom Spaander

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat tolv lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2020-06-14.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Strängnäs Viltstråket 25
Adress:	Rådjursvägen 9-39, 18-54, Mariefred
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	28 366 000 kr varav byggnadsvärde 25 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	52 lägenheter fördelade i 9 huskroppar
Total boyta:	3 564 m ²
Fastighetens areal:	10 705 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	18 st

P-anläggning	
P-platser	62 st varav 56 med eluttag för motorvärmare, 2 st laddstationer med 4 laddplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 2-årig lånedelen hos Stadshypotek förlängdes 1 år 2020-09-01. Räntan sänktes då från 0,88% till 0,79%. Lånebeloppet för den delen var på förlängningsdagen 15.615.000 kr

Den till våren 2020 planerade 2-årsbesiktningen sköts upp till följd av Corona-pandemin. Yttre 2-årsbesiktning genomfördes i oktober av byggnaderna utvändigt, vindar och markanläggningar. Den invändiga 2-årsbesiktningen ströks helt. Nästa besiktning blir garantibesiktningen fem år efter inflyttning, d.v.s. under år 2023.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	82 005 000	106 920	-132 833	7 185
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			7 185	-7 185
Fondavsättning enligt stämmobeslut		106 920	-106 920	
Årets resultat				1 516
Vid årets slut	82 005 000	213 840	-232 568	1 516

#

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017/2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 495 156	2 391 119	796 278		0
Resultat efter finansiella poster	1 516	7 185	-25 913		0
Soliditet, %	63,7	63,5	63,2		0
Balansomslutning	128 682 653	129 145 736	129 775 361	89 796 346	
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	627	627	214		0
Lån	12 997	13 137	13 277		0

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-232 568
årets resultat	1 515
Totalt	-231 053

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.	106 920
balanseras i ny räkning	-337 973
Summa	-231 053

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

AK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 495 156	2 391 119
Övriga rörelseintäkter		3 000	25 806
Summa rörelseintäkter		2 498 156	2 416 925
Rörelsekostnader			
<i>Handelsvaror</i>			
Handelsvaror		0	-26 425
Övriga externa kostnader	3	-1 027 291	-910 850
Personalkostnader		-55 685	-49 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 040	-887 040
Summa rörelsekostnader		-1 970 016	-1 873 350
Rörelseresultat		528 140	543 575
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 624	-536 390
Summa finansiella poster		-526 624	-536 390
Resultat efter finansiella poster		1 516	7 185
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 516	7 185
Skatter			
Årets resultat		1 516	7 185

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	127 303 240	128 190 280
Summa materiella anläggningstillgångar		127 303 240	128 190 280
Summa anläggningstillgångar		127 303 240	128 190 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		96 631	800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 736	61 612
Summa kortfristiga fordringar		166 367	62 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 213 046	893 044
Summa kassa och bank		1 213 046	893 044
Summa omsättningstillgångar		1 379 413	955 456
SUMMA TILLGÅNGAR		128 682 653	129 145 736

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 005 000	82 005 000
Fond fastighetsunderhåll		213 840	106 920
Summa bundet eget kapital		82 218 840	82 111 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-232 568	-132 833
Årets resultat		1 516	7 185
Summa fritt eget kapital		-231 052	-125 648
Summa eget kapital		81 987 788	81 986 272
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 840 000	30 730 000
Summa långfristiga skulder		14 840 000	30 730 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	31 480 000	16 090 000
Leverantörsskulder		74 763	57 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 102	282 336
Summa kortfristiga skulder		31 854 865	16 429 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 682 653	129 145 736

AK

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Månadsavgifter	2 236 366	2 236 366
Övriga elintäkter	10 830	0
Bilplatshyror med el	59 577	62 400
Hysesförluster bilplats med el	0	-1 200
Eldeb moms	1 230	0
Tv-avgifter	187 200	93 600
Öresavrundning	-47	-47
	<u>2 495 156</u>	<u>2 391 119</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	198 829	237 685
Vatten och avlopp	164 813	183 097
Renhållning, sophantering	131 525	113 049
Snöröjning	48 982	52 117
Fastighetsskötsel inhyrd	83 296	26 464
Reparation och underhåll	34 026	9 100
Underhåll gård & park	41 340	7 163
Övriga driftskostnader	0	4 512
Fastighetsförsäkringar	65 936	36 933
Serviceavtal	5 700	4 500
Gemensam tv-anläggning	140 754	137 392
Förbrukningsinventarier	1 186	11 040
Andel gem.anläggning	31 230	0
Övriga föreningskostnader	8 121	12 131
Administrationskostnader	54 250	50 000
Extern revisionskostnad	12 500	21 250
Bankkostnader	2 892	2 547
Övriga främmande tjänster	1 912	1 625
Övriga externa kostnader	0	245
Summa	<u>1 027 292</u>	<u>910 850</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	129 373 000	40 669 000
-Omklassificeringar		88 704 000
	<u>129 373 000</u>	<u>129 373 000</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 182 720	-295 680
-Årets avskrivning enligt plan	-887 040	-887 040
	<u>-2 069 760</u>	<u>-1 182 720</u>
 Redovisat värde vid årets slut	127 303 240	128 190 280
 Bokfört värde byggnader	86 634 240	87 521 280
Bokfört värde mark	40 669 000	40 669 000
	<u>127 303 240</u>	<u>128 190 280</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken 981744	2021-09-01	0,790%	15 590 000	15 690 000
Handelsbanken 981745	2021-09-01	1,090%	15 590 000	15 690 000
Handelsbanken 981746	2023-09-01	1,450%	15 140 000	15 440 000
			<u>46 320 000</u>	<u>46 820 000</u>
 Varav kortfristig del 1 år			-300 000	-400 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-31 180 000	-15 690 000
Kvarstående långfristig del			14 840 000	30 730 000
 Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-14 840 000</u>	<u>-30 730 000</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Handwritten signature

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	47 445 000	47 445 000
Summa ställda säkerheter	47 445 000	47 445 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Årsavgiften höjs fr.o.m. 2021-01-01 med 2%.

Omläggning av de 1-åriga och 3-åriga lånedelarna hos Stadshypotek kommer att ske 2021-09-01.

Underskrifter

Mariefred 2021- 04-09


Rickard Nilsson
Styrelseordförande


Sandra Sjö


Josefin Svensson


Kent Neogard


Lotta Franzén

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021.

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB


Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Opgården
Org.nr 769633-8594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Opgården för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Brf BoKlok Opgården för räkenskapsåret 2020 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:

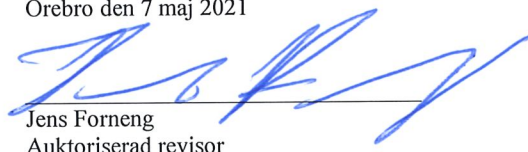
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 7 maj 2021



Jens Forneng
Auktoriserad revisor