

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Opgården
769633-8594

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

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

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 71 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 Sjöö
Kassör	Josefin Svensson
Sekreterare	Kent Neogard
Ledamot	Colin Kerr t.o.m 20191124

Suppleant

Seppo Palonen
Anna Timan
Lars-Henric Mörtstedt

Revisor

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Valberedning

Björn Johansson, Sammankallande
Fredrik Strengbom Spaander
Thomas Östholm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-06-25.

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

Överenskommelse om slutavräkning träffades 20190721 med BoKlok Housing AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret utvecklat föreningens regler och tagit fram anvisningar för markiser, balkonginklädnader och uteplatser.

Utvecklandet av Marielunds samfällighet har påbörjats i samarbete med grannföreningarna.

Inga underhållsåtgärder med anledning av åldrande eller slitage har genomförts, men ett stort antal brister som upptäckts vid besiktningar och anmälts av boende har, eller kommer att åtgärdas av BoKlok/Skanska. Vattentrycket har förbättrats genom åtgärder i underscentralen.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	82 005 000			-25 913
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-25 913	25 913
Fondavsättning enligt stämmobeslut		106 920	-106 920	
Årets resultat				7 185
Vid årets slut	82 005 000	106 920	-132 833	7 185

Flerårsöversikt

	Belopp i kr	
	2019	2018
Nettoomsättning	2 391 119	796 278
Resultat efter finansiella poster	7 185	-25 913
Soliditet, %	63,5	63,2
Balansomslutning	129 145 736	129 775 361

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	627	214
Lån	13 137	13 277

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-132 833
årets resultat	7 185
Totalt	-125 648

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	-232 568
Summa	-125 648

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 391 119	796 278
Övriga rörelseintäkter		25 806	0
Summa rörelseintäkter		2 416 925	796 278
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-26 425	0
Övriga externa kostnader	3	-910 850	-346 352
Personalkostnader		-49 035	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 040	-295 680
Summa rörelsekostnader		-1 873 350	-642 032
Rörelseresultat		543 575	154 246
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 390	-180 159
Summa finansiella poster		-536 390	-180 159
Resultat efter finansiella poster		7 185	-25 913
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		7 185	-25 913
Skatter			
Årets resultat		7 185	-25 913

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	4	128 190 280	129 077 320
Summa materiella anläggningstillgångar		128 190 280	129 077 320
Summa anläggningstillgångar		128 190 280	129 077 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		800	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 612	34 346
Summa kortfristiga fordringar		62 412	34 346
Kassa och bank			
Kassa och bank		893 044	663 695
Summa kassa och bank		893 044	663 695
Summa omsättningstillgångar		955 456	698 041
SUMMA TILLGÅNGAR		129 145 736	129 775 361

AF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 005 000	82 005 000
Fond fastighetsunderhåll		106 920	0
Summa bundet eget kapital		82 111 920	82 005 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-132 833	0
Årets resultat		7 185	-25 913
Summa fritt eget kapital		-125 648	-25 913
Summa eget kapital		81 986 272	81 979 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	30 730 000	46 820 000
Summa långfristiga skulder		30 730 000	46 820 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 090 000	500 000
Avräkning BoKlok		0	59 108
Leverantörsskulder		57 128	124 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 336	292 508
Summa kortfristiga skulder		16 429 464	976 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 145 736	129 775 361

JF

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:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Månadsavgifter	2 236 366	763 874
Bilplatshyror med el	62 400	31 763
Hysesförluster bilplats med el	-1 200	0
Bilplatshyror utan el	0	660
Tv-avgifter	93 600	0
Öresavrundning	-47	-19
	2 391 119	796 278

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	237 685	84 665
Vatten och avlopp	183 097	84 797
Renhållning, sophantering	113 049	61 031
Snöröjning	52 117	0
Fastighetsskötsel inhyrd	26 464	988
Reparation och underhåll	9 100	0
Underhåll gård & park	7 163	0
Övriga driftskostnader	4 512	0
Fastighetsförsäkringar	36 933	45 864
Serviceavtal	4 500	0
Gemensam tv-anläggning	137 392	45 475
Förbrukningsinventarier	11 040	0
Planerat underhåll	0	197
Övriga föreningskostnader	12 131	5 450
Administrationskostnader	50 000	16 598
Extern revisionskostnad	21 250	0
Bankkostnader	2 547	1 287
Övriga främmande tjänster	1 625	0
Övriga externa kostnader	245	0
Summa	910 850	346 352

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-295 680	
-Årets avskrivning enligt plan	-887 040	-295 680
	<u>-1 182 720</u>	<u>-295 680</u>
Redovisat värde vid årets slut	128 190 280	129 077 320
Bokfört värde byggnader	87 521 280	88 408 320
Bokfört värde mark	40 669 000	40 669 000
	<u>128 190 280</u>	<u>129 077 320</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	47 500 000
Under året utbetalda förskott		41 204 000
Omklassificeringar		-88 704 000
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 981744	2020-09-01	0,880%	15 690 000	15 790 000
Handelsbanken 981745	2021-09-01	1,090%	15 690 000	15 790 000
Handelsbanken 981746	2023-09-01	1,450%	15 440 000	15 740 000
			<u>46 820 000</u>	<u>47 320 000</u>
Varav kortfristig del 1 år			-400 000	-500 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-15 690 000	
Kvarstående långfristig del			30 730 000	46 820 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-30 730 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	44 820 000

A

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

Inga

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2020 kommer tvåårs-besiktning att genomföras.

Underskrifter

Mariefred 2020-04-02


Rickard Nilsson
Styrelseordförande


Sandra Sjö


Josefin Svensson


Kent Neogard


Colin Kerr

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4-2020.

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 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 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 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 revisionsssed 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:

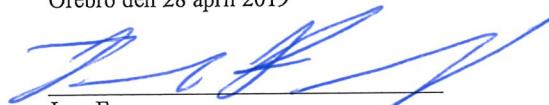
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 28 april 2019



Jens Forneng
Auktoriserad revisor