

Årsredovisning 2019

BRF BO KLOKT FULLERSTA
769601-8576

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-11-28.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Annelund 14 på adressen Kolonivägen 50 i Huddinge. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 005 kvm fördelat på tre byggnader. Fastigheten ligger på en uppvuxen trädträdgårdstomt. På tomten finns ytterligare tre förrådsbyggnader samt ett fristående soprum där föreningens medlemmar källsorterar. Till varje lägenhet tillhör en parkeringsplats med möjlighet att ansluta till elstolpe. Byggnaderna värms med fjärrvärme via egen undercentral som är placerad i eget förråd.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Helén Källström	Ordförande
Ann-Marie Strömberg	Suppleant
Cecilia Jansson	Sekreterare
Marie Widgren	Kassör

Valberedning

Michaela Löf och Jennie Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Det hölls även en konstituerande stämma 2019-08-21 för att vi inte kunde godkänna årsredovisningen på ordinarie stämma. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 Ommålning av samtliga förrådsdörrar

Planerade underhåll

Under 2020 planerar föreningen renovering av sprickor i en mur, byte av termostater på samtliga radiatorer, renovering/förstärkning av tre kvarstående balkonger, radonmätning i 12 lägenheter och ev åtgärder föranledd av denna mätning.

De kommande åren kommer det ske ommålning av utsida fönsterkarm och båge av samtliga fönster och altan/balkongdörrar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fjärrvärme Södertörns fjärrvärme AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt långivare från Länsförsäkringar till Handelsbanken Stadshypotek där nu alla lån är samlade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	851	847	823	823
Resultat efter fin. poster	255	-455	16	-4
Soliditet, %	33	30	35	35
Yttre fond	520	776	745	714
Taxeringsvärde	16 000	13 600	13 600	13 600
Bostadsyta, kvm	1 005	1 005	1 005	1 005
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	842	837	814	814
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 969	7 167	6 636	6 760
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,73	1,84	1,82
Belåningsgrad, %	70,10	71,59	65,69	66,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 460	-	-	2 460
Upplåtelseavgifter	54	-	-	54
Fond, yttre underhåll	776	-	-256	520
Balanserat resultat	405	-455	256	207
Årets resultat	-455	455	255	255
Eget kapital	3 241	0	255	3 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	207
Årets resultat	<u>255</u>
Totalt	461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	30
Balanseras i ny räkning	<u>431</u>
	461

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		851	847
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		851	847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-310	-987
Övriga externa kostnader	8	-52	-48
Personalkostnader	9	-39	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87	-108
Summa rörelsekostnader		-489	-1 181
Rörelseresultat		362	-335
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108	-120
Summa finansiella poster		-108	-120
Resultat efter finansiella poster		255	-455
Årets resultat		255	-455

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 991	10 061
Markanläggningar	12	0	13
Maskiner och inventarier	13	23	28
Summa materiella anläggningstillgångar		10 015	10 102
Summa anläggningstillgångar		10 015	10 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43	38
Summa kortfristiga fordringar		44	40
Kassa och bank			
Kassa och bank		642	608
Summa kassa och bank		642	608
Summa omsättningstillgångar		687	648
Summa tillgångar		10 701	10 750

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 514	2 514
Fond för yttre underhåll		520	776
Summa bundet eget kapital		3 034	3 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		207	405
Årets resultat		255	-455
Summa fritt eget kapital		461	-50
Summa eget kapital		3 495	3 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 820	7 019
Övriga långfristiga skulder		-1	0
Summa långfristiga skulder		6 820	7 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		184	184
Leverantörsskulder		66	169
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	136	137
Summa kortfristiga skulder		386	490
Summa eget kapital och skulder		10 701	10 750

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bo Klokt Fullersta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	846	842
Övriga intäkter	5	5
Summa	851	847

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastighetsskötsel	0	48
Trädgårdsarbete	3	2
Summa	4	50

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	4	96
Summa	4	96

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadmålning	0	513
Summa	0	513

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	31	30
Sophämtning	17	25
Uppvärmning	142	150
Vatten	35	46
Summa	225	252

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	25	25
Fastighetsskatt	25	24
Kabel-TV	28	27
Summa	78	76

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	24	23
Revisionsarvoden	15	13
Övriga förvaltningskostnader	13	10
Summa	52	48

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	8	8
Styrelsearvoden	30	30
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	39	38

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108	120
Summa	108	120

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 797	11 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 797	11 797
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 736	-1 645
Årets avskrivning	-70	-91
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 806	-1 736
Utgående restvärde enligt plan	9 991	10 061
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	935	935
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400	9 600
Taxeringsvärde mark	5 600	4 000
Summa	16 000	13 600

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193	193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193	193
Ingående ackumulerad avskrivning	-179	-167
Årets avskrivning	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-192	-179
Utgående restvärde enligt plan	0	13

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	89	89
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89	89
Ingående ackumulerad avskrivning	-61	-56
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-65	-61
Utgående restvärde enligt plan	23	28

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Deklarerad skatt	-1	0
Skattekonto	2	2
Summa	1	2

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	26	25
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	7	7
Räntor	4	0
Summa	43	38

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2019-03-30	2,03 %		3 400
Stadshypotek	2022-03-01	1,39 %	3 021	3 117
Stadshypotek	2022-06-30	1,39 %	658	686
Stadshypotek	2023-03-30	1,45 %	3 325	
Summa			7 004	7 203
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>184</i>	

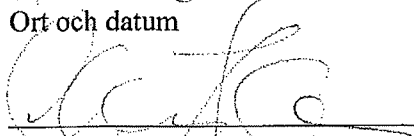
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
Förutbetalda avgifter/hyror	71	71
Löner	15	15
Sociala avgifter	5	5
Uppvärmning	18	19
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	16
Summa	136	137

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 653	8 653
Summa	8 653	8 653

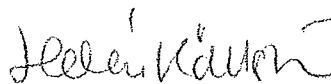
Underskrifter

Huddinge, 2020-04-20

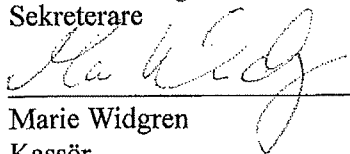
Ort och datum



Cecilia Jansson
Sekreterare

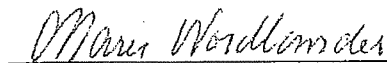


Helén Källström
Ordförande



Marie Widgren
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Marie Nordlander

Avkt. Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bo Klokt Fullersta
Org.nr. 769601-8576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klokt Fullersta för år 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 31 december 2019 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bo Klokst Fullersta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 den 5 maj 2020

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor