



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Solhöjden



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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Solhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Axel Emanuel Bjärgvide	Ordförande
Elsa Anneli Reinhammar	Vice ordförande
Nezhati Beydatov Blomberg	Ledamot
Elias Hachichou	Ledamot
Jan Alexander Raul Krämer	Ledamot
Capitaine	

Kjell Roger Sandgren	Suppleant
Tobias Wallertz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Roger Sandgren.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Joanna Heier

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagarstuga 1	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

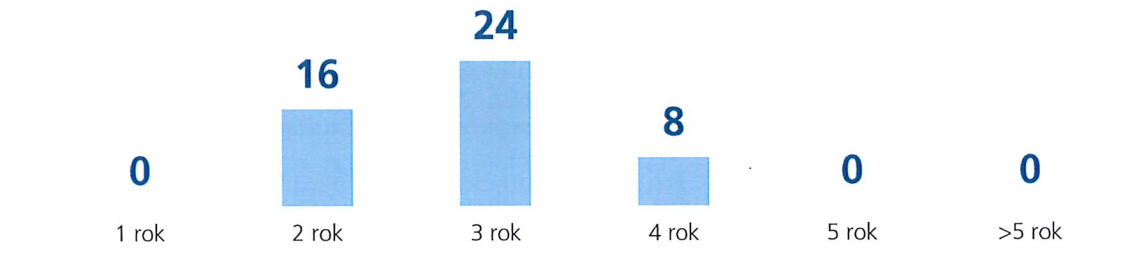
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 288 m², varav 3 288 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Miljörum och tre förråd för cyklar
och barnvagnar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Städning	Corporclean AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Nyckelhantering	Lås-Arne Malmström AB
Hissar besiktning	Kiwa Inspecta
Hissar serviceavtal	Kone AB

Föreningens ekonomi

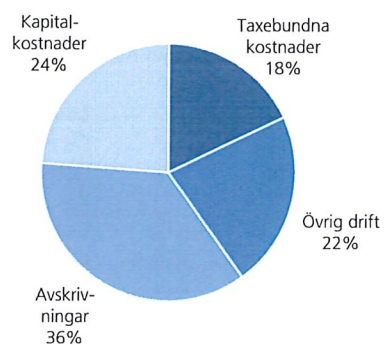
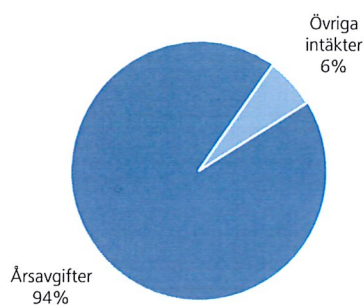
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 874 308	1 906 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 520 771	2 461 453
Finansiella intäkter	35	90
Minskning kortfristiga fordringar	33 265	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 468
	2 554 071	2 529 011
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	991 147	973 864
Finansiella kostnader	584 430	591 520
Ökning av kortfristiga fordringar	0	40 731
Minskning av långfristiga skulder	619 000	955 505
Minskning av kortfristiga skulder	672 890	0
	2 867 467	2 561 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 560 912	1 874 308
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-313 396	-32 609

*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 1 429 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under 2020 har i stor utsträckning handlat om hur föreningen på bästa sätt ska kunna fortsätta förvalta de tre husen med sammanlagt 48 lägenheter. Fem år ha gått sedan inflyttning och under året har därför ansvarsdelar som tidigare tillfallit BoKlok nu lagts över på föreningen och därmed styrelsen. Några viktiga steg i detta har varit:

Styrelsen har med hjälp av Sustend tagit fram en underhållsplan. Tanken var också att deras genomgång av husen och utomhusmiljöerna var ett gott stöd för styrelsen inför den kommande garantibesiktningen.

En garantibesiktning efter fem år genomfördes första veckan i september. Det protokoll som togs fram visar på en hel del mindre åtgärder inomhus och utomhus. Dessa kommer BoKlok att åtgärda under 2021.

Ventilationen i lägenheterna (Lunos) har diskuterats under flera år. Den fick dock inte genomslag i protokollet från garantibesiktningen, då leverantören anser att problemen delvis beror på dåligt underhåll.

Ventilationen i alla badrum byggdes om under senhösten, detta efter flera års diskussioner med BoKlok. Dels är nu filtret lätt tillgängligt för rengöring, dels har en fuktavkännare lagts till.

Föreningen har nu en energideklaration, genomförd på uppdrag av, och finansierad av, BoKlok.

En radonmätning genomfördes i husen kring årsskiftet 2019–2020. Detta gjordes genom att radonmätningdosor placerades i alla lägenheter på bottenplan, samt ett urval av lägenheter på övriga plan, totalt 24st lägenheter. Resultatet visade att det inte finns problem med radon i fastigheterna.

Under våren anslöt sig föreningen till Grannsamverkan, där kommunens polis är drivande.

Under hösten har ett antal avtal upprättats, då de tidigare upphörde i och med garantitiden fem år. Det gäller fjärrvärme, hissbesiktning och hisservice.

Efter en genomgång av brandskydd, har hissar märkts upp och hänvisningsarmatur vid de tre entréerna monterats.

Under 2020 har fyra lägenheter bytt ägare och sju ansökningar om andrahandsuthyrningar godkänts.

Helt enligt den ekonomiska planen höjdes avgifterna för lägenheterna med 2 % från och med den 1 januari.

Vid bokslutet för 2019 upptäcktes en skuld till BoKlok Housing som var obetald, 636 605 kronor. Efter utredning, där det visade sig att den var från 2016, under byggstyrelsens tid, betalades den.

Informationsbroschyren "Brf BoKlok Solhöjden" har arbetats igenom och delats ut till samtliga boende efter årsstämman.

Årsstämman, som flyttades fram pga. Coronasituationen, genomfördes den 11 juni. Den hölls utomhus och lockade fler boende än tidigare stämmor.

Vid stämman hade en motion om att utreda möjligheten att installera laddstolpar för elbilar kommit in. Arbetet med detta pågår.

Under hösten har styrelsen arbetat med att ta fram underlag för att anlita fastighetsskötsel/viss fastighetsservice. Styrelsen valde, efter anbudsförfarande, Jakobsen Properties, att gälla från januari 2021.

Inglasning av balkonger är en fråga som funnits med ett tag. Meningen är att styrelsen står för bygglov och att de boende själva bekostar inglasningen. Styrelsen har ännu inte hittat en optimal lösning, då man måste undersöka vad husen klarar av. Arbetet fortsätter.

Föreningen har under slutet av 2020 haft kontakt med banker gällande omsättning av två av föreningens lån som förfaller 31 jan 2021. Styrelsen har fått in bra anbud från olika banker och kommer att besluta om detta under januari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	701	688	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 890	10 078	10 369	10 536
Elkostnad/m ² totalyta	17	23	24	26
Värmekostnad/m ² totalyta	74	74	76	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	23	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	180	201	205
Soliditet (%)	69	68	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	11	-48	-109
Nettoomsättning (tkr)	2 520	2 461	2 452	2 390

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 288 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 820 000	0	0	73 820 000
Fond för yttre underhåll	493 200	98 640	0	394 560
S:a bundet eget kapital	74 313 200	98 640	0	74 214 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-564 140	-98 640	10 704	-476 204
Årets resultat	59 774	59 774	-10 704	10 704
S:a ansamlad förlust	-504 366	-38 866	0	-465 500
S:a eget kapital	73 808 834	59 774	0	73 749 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 774
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-465 499
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 640
summa balanserat resultat	-504 365

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-504 365
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 520 092	2 461 153
Övriga rörelseintäkter	Not 3	679	300
Summa rörelseintäkter		2 520 771	2 461 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-783 758	-824 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 089	-103 631
Personalkostnader	Not 6	-47 299	-45 948
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-885 455	-885 455
Summa rörelsekostnader		-1 876 602	-1 859 319
RÖRELSERESULTAT		644 169	602 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 430	-591 520
Summa finansiella poster		-584 395	-591 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		59 774	10 704
ÅRETS RESULTAT		59 774	10 704

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	105 065 806	105 951 261
Summa materiella anläggningstillgångar	105 065 806	105 951 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 065 806	105 951 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 966	60
Övriga fordringar Not 9	89	41 260
Summa kortfristiga fordringar	8 055	41 320
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 560 912	1 874 308
Summa kassa och bank	1 560 912	1 874 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 568 967	1 915 627
SUMMA TILLGÅNGAR	106 634 772	107 866 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 820 000	73 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	493 200	394 560
Summa bundet eget kapital		74 313 200	74 214 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-564 140	-476 204
Årets resultat		59 774	10 704
Summa fritt eget kapital		-504 366	-465 500
SUMMA EGET KAPITAL		73 808 834	73 749 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 412 500	23 387 500
Summa långfristiga skulder		12 412 500	23 387 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 106 000	9 750 000
Leverantörsskulder		16 733	68 228
Övriga skulder		0	636 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	290 705	275 495
Summa kortfristiga skulder		20 413 438	10 730 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 634 772	107 866 888

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 358 667	2 304 395
Hyror parkering	1 000	0
Kabel-TV intäkter	127 904	127 239
Avgift andrahandsuthyrning	32 693	29 507
Öresutjämning	-172	13
	2 520 092	2 461 153

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	679	300
	679	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 490	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 714	89 512
	Snöröjning/sandning	11 656	28 266
	Städning entreprenad	50 000	56 500
	Städning enligt beställning	1 650	1 550
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 700
	Hissbesiktning	4 403	4 290
	Myndighetstillsyn	0	2 418
	Sopphantering	3 240	1 573
	Gård	109	2 669
	Serviceavtal	12 212	8 938
	Förbrukningsmateriel	528	1 387
	Teleport/hissanläggning	5 906	7 875
	Störningsjour och larm	0	3 319
	Brandskydd	14 219	0
	Fordon	0	2 500
		156 127	217 497
	Reparationer		
	Lås	5 889	0
	Garage/parkering	5 164	0
		11 053	0
	Taxebundna kostnader		
	El	54 536	74 053
	Värme	242 115	243 897
	Vatten	84 385	67 487
	Sophämtning/renhållning	58 216	47 528
		439 252	432 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 852	43 788
	Kabel-TV	130 474	130 035
		177 326	173 823
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	783 758	824 285
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	124	379
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 563
	Föreningskostnader	5 251	5 381
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	61 704	60 294
	Förvaltningsarvoden övriga	11 225	9 976
	Administration	10 577	6 348
	Korttidsinventarier	1 495	0
	Konsultarvode	46 790	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		160 089	103 631

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 550	36 400
	Sociala kostnader	9 749	9 548
		47 299	45 948
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	885 455	885 455
		885 455	885 455
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 345 505	109 345 505
	Utgående anskaffningsvärde	109 345 505	109 345 505
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 394 244	-2 508 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-885 455	-885 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 279 699	-3 394 244
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 065 806	105 951 261
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
		73 000 000	73 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
		73 000 000	73 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	89	89
	Fordringar	0	41 171
		89	41 260
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	394 560	295 920
	Reservering enligt stadgar	98 640	98 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	493 200	394 560

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,510 %	12 862 500	13 312 500	2024-01-30
Handelsbanken	1,780 %	10 525 000	10 625 000	2021-01-30
Handelsbanken	0,590 %	9 131 000	9 200 000	2021-01-29
Summa skulder till kreditinstitut		32 518 500	33 137 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 106 000	-9 750 000	
		12 412 500	23 387 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 876 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 606 000	35 606 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	51 794	52 953
Avgifter och hyror	238 911	222 542
	290 705	275 495

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har slutit avtal med Jakobsen Properties angående fastighetsskötsel och viss fastighetsförvaltning

Åtgärder efter garantibesiktningen september 2020 har påbörjats

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 17,2 2021


Axel Emanuel Bjärgvide
Ordförande


Elsa Anneli Reinhammar
Vice ordförande

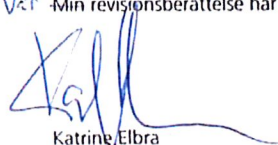

Nezhati Beydatov Blomberg
Ledamot


Elias Hachichou
Ledamot

Jan Alexander Raul Krämer Capitaine
Ledamot



Vår Min revisionsberättelse har lämnats den 11,5 2021


Katrine Elbra
Auktoriserad revisor
Godekänd



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Solhöjden, org. nr 769627-3163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Solhöjden för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 allt använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Solhöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 11 maj 2021

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 404 100	2 358 667	2 341 600
Hyror parkering	0	1 000	0
Kabel-TV intäkter	127 700	127 904	127 700
Avgift andrahandsuthyrning	29 200	32 693	28 500
Öresutjämning	0	-172	0
Övriga intäkter	0	679	0
	2 561 000	2 520 771	2 497 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 900	-2 490	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-65 000	-49 714	-65 000
Snöröjning/sandning	-43 000	-11 656	-62 000
Städning entreprenad	-59 000	-50 000	-49 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 650	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-50 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 403	-5 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-3 500	-3 240	-3 000
Gård	-3 000	-109	-4 000
Serviceavtal	-19 300	-12 212	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-528	-2 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-5 906	-9 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-4 000
Brandskydd	0	-14 219	0
	-247 700	-156 127	-266 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-9 000
Lås	0	-5 889	0
Garage/parkering	0	-5 164	0
	-40 000	-11 053	-9 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-5 000	0	0
	-5 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-54 536	-82 000
Värme	-254 000	-242 115	-261 000
Vatten	-84 000	-84 385	-77 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-58 216	-48 000
	-471 000	-439 252	-468 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-46 852	-45 000
Kabel-TV	-136 000	-130 474	-135 000
	-184 000	-177 326	-180 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Hysesförluster	0	-124	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 875	-16 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 251	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 238	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-61 704	-62 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 000	-11 225	-11 000
Administration	-12 000	-10 577	-11 000
Korttidsinventarier	0	-1 495	0
Konsultarvode	0	-46 790	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	-138 000	-160 089	-139 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 600	-37 550	-47 400
Arbetsgivaravgifter	0	-9 749	0
	-48 600	-47 299	-47 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-886 000	-885 455	-886 000
	-886 000	-885 455	-886 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 020 300	-1 876 602	-1 995 400
RÖRELSERESULTAT	540 700	644 169	502 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-500 000	-584 430	-600 000
	-500 000	-584 395	-600 000
RESULTAT	40 700	59 774	-97 600

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se

