



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Färsna Hage II



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 byggtreprenader 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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Färsna Hages Samfällighetsförening. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar väg, lekplats.

Styrelsen

Staffan Allard	Ordförande	Omval
Christer Kjell Tage Rindensbacher	Ledamot	
Jimmi Sandin	Ledamot	Flyttar
Monica Alette Sandin	Ledamot	

Inger Lenita Kyller	Suppleant
Angelica Sofia Henriksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Allard och Jimmi Sandin.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Fredrik Lindqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Graniten 29	2013	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 5 flerbostadshus.

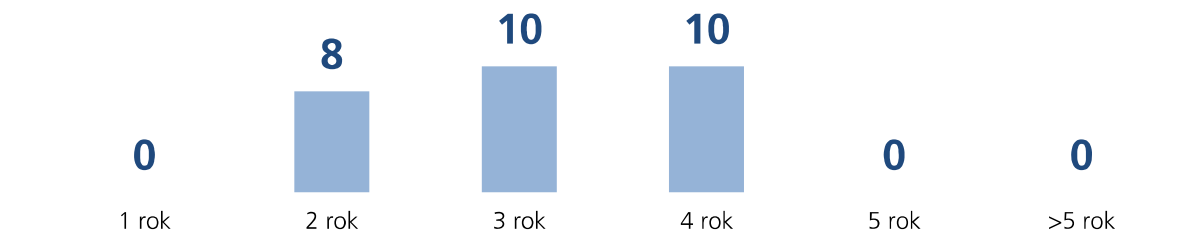
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 922 m², varav 1 922 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning dagvattenbrunnar	2021	
Målning av golv soprum	2021	
Pågrusning av gångar	2021	
OVK och rensning av ventilation	2021	
OVK	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning dörrar, räcken	2024	
Målning av fasader	2026	Om behov finns

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, sandning	Norrtälje Fastighet och trädgårdsskötsel
Undercentral	Siemens
Årligt underhåll filter, ventilation	Friska Fläktar

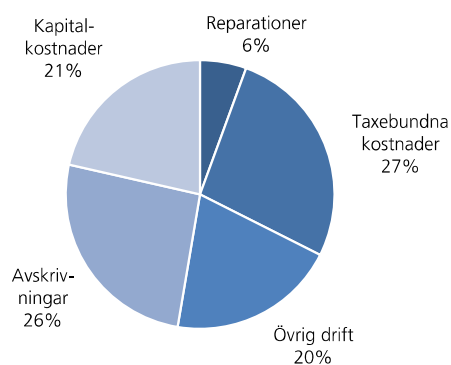
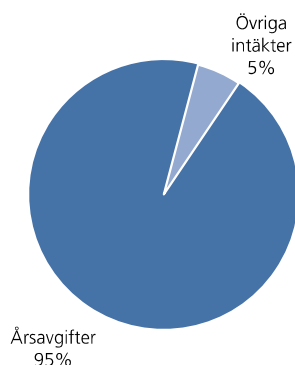
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 164 227	1 071 399
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 506 403	1 493 128
Finansiella intäkter	295	131
Ökning av kortfristiga skulder	71 214	0
	1 577 912	1 493 259
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	912 018	779 076
Finansiella kostnader	371 006	383 362
Ökning av kortfristiga fordringar	2 396	1 523
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 471
	1 485 420	1 400 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 256 719	1 164 227
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	92 493	92 827

*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 1 459 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågrusning av gångar.

Målning av golv soprum.

Spolning dagvattenbrunnar.

OVK och rensning av ventilationssystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	723	716	708
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 069	11 173	11 277	11 407
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	82	77	76	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	113	100	101	78
Kapitalkostnader/m ² totalyta	193	199	195	253
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-224	-117	-187	-196
Nettoomsättning (tkr)	1 502	1 474	1 461	1 448

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 922 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	33 760 000	0	0	33 760 000
Fond för yttre underhåll	434 100	57 960	0	376 140
S:a bundet eget kapital	34 194 100	57 960	0	34 136 140
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 624 202	-57 960	-117 179	-1 449 064
Årets resultat	-224 325	-224 325	117 179	-117 179
S:a ansamlad förlust	-1 848 528	-282 285	0	-1 566 242
S:a eget kapital	32 345 572	-224 325	0	32 569 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-224 325
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 566 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 960
summa balanserat resultat	-1 848 528

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 848 528
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 501 809	1 474 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 594	18 746
Summa rörelseintäkter		1 506 403	1 493 128

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-828 233	-581 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 622	-166 531
Personalkostnader	Not 6	-24 163	-31 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-448 000	-448 000
Summa rörelsekostnader		-1 360 018	-1 227 076

RÖRELSERESULTAT

146 385 **266 053**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 006	-383 362
Summa finansiella poster		-370 711	-383 231

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-224 325 **-117 179**

ÅRETS RESULTAT

-224 325 **-117 179**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	52 648 000	53 096 000
Summa materiella anläggningstillgångar		52 648 000	53 096 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 648 000	53 096 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 282	8 282
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 326 570	1 174 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	56 932
Summa kortfristiga fordringar		1 334 852	1 239 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 334 852	1 239 964
SUMMA TILLGÅNGAR		53 982 852	54 335 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 760 000	33 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	434 100	376 140
Summa bundet eget kapital		34 194 100	34 136 140
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 624 202	-1 449 064
Årets resultat		-224 325	-117 179
Summa ansamlad förlust		-1 848 528	-1 566 242
SUMMA EGET KAPITAL		32 345 572	32 569 898
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 124 970	5 524 970
Summa långfristiga skulder		11 124 970	5 524 970
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 150 000	15 950 000
Leverantörsskulder		132 941	106 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	229 369	184 675
Summa kortfristiga skulder		10 512 310	16 241 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 982 852	54 335 964

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 416 185	1 389 140
Hyror parkering	10 300	9 650
Kabel-TV intäkter	75 375	75 600
Öresutjämning	-51	-8
	1 501 809	1 474 382

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	18 313
Övriga intäkter	4 594	433
	4 594	18 746

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	63 000	36 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Gemensamma utrymmen	360	0
	Gård	2 644	1 903
	Serviceavtal	9 005	8 890
	Förbrukningsmateriel	4 084	13 255
		97 843	60 172
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 174
	VVS	8 120	3 168
	Ventilation	41 746	30 632
	Mark/gård/utemiljö	46 750	0
	Vattenskada	0	18 313
		96 616	53 287
	Taxebundna kostnader		
	El	30 919	27 727
	Värme	157 880	147 616
	Vatten	216 730	191 689
	Sophämtning/renhållning	59 936	55 941
		465 465	422 973
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 737	35 272
	Självrisk	0	9 300
	Bredband	92 572	0
		168 309	44 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	828 233	581 004
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	88 075
	Revisionsarvode extern revisor	15 125	14 563
	Föreningskostnader	0	1 188
	Fritids- och trivselkostnader	833	0
	Förvaltningsarvode	36 213	40 772
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 331
	Administration	7 451	9 752
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 850
		59 622	166 531
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	24 000
	Sociala kostnader	4 163	7 540
		24 163	31 540

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	448 000	448 000
		448 000	448 000
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 120 000	56 120 000
	Utgående anskaffningsvärde	56 120 000	56 120 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 024 000	-2 576 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-448 000	-448 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 472 000	-3 024 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 648 000	53 096 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 320 000	11 320 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
		35 600 000	35 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
		35 600 000	35 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	10 523	10 523
	Klientmedel hos SBC	316 447	1 164 227
	Fordringar	51 520	0
	Fordringar kreditfakturor	7 808	0
	Räntekonto hos SBC	940 272	0
		1 326 570	1 174 750
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	36 856
	Tele- och datakommunikation	0	20 076
		0	56 932

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	376 140	318 180
	Reservering enligt stadgar	57 960	57 960
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	434 100	376 140

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	0,990 %	5 600 000	5 600 000	2023-05-16
	Sparbanken	1,050 %	5 125 000	5 225 000	2022-02-15
	Sparbanken	1,050 %	5 025 000	5 125 000	2022-02-15
	Handelsbanken	3,730 %	5 524 970	5 524 970	2025-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		21 274 970	21 474 970	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 150 000	-15 950 000	
			11 124 970	5 524 970	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 274 970 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 360 000	22 360 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	55 549	5 133
	Avgifter och hyror	134 394	140 116
		229 369	184 675

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2022

Staffan Allard
Ordförande

Christer Kjell Tage Rindensbacher
Ledamot

Monica Alette Sandin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, org. nr 769626-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II för år 2021.

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 2021 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 revisorssed 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 att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Färsna Hage II för år 2021 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 revisorssed 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 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

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 överträdelser 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.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 429 000	1 416 185	1 426 000
Hyror parkering	12 000	10 300	9 000
Kabel-TV intäkter	75 000	75 375	75 000
Öresutjämning	0	-51	0
Övriga intäkter	0	4 594	0
	1 516 000	1 506 403	1 510 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-40 000	-63 000	-51 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-18 750	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-360	0
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-5 000	-2 644	-4 000
Serviceavtal	-10 000	-9 005	-10 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-4 084	-11 000
	-63 000	-97 843	-102 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-23 000	0	-17 000
VVS	-4 000	-8 120	0
Ventilation	-25 000	-41 746	0
Mark/gård/utemiljö	0	-46 750	0
	-52 000	-96 616	-17 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-30 919	-35 000
Värme	-170 000	-157 880	-153 000
Vatten	-192 000	-216 730	-194 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-59 936	-55 000
	-456 000	-465 465	-437 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-75 737	-36 000
Samfällighetsavgift	-26 000	0	0
Bredband	-92 000	-92 572	0
	-155 000	-168 309	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	0	-84 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 125	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-10 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-833	-1 000
Förvaltningsarvode	-30 000	-36 213	-42 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	-8 000
Administration	-4 000	-7 451	-4 000
	-56 000	-59 622	-165 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-20 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-4 163	-10 000
	-38 000	-24 163	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-448 000	-448 000	-448 000
	-448 000	-448 000	-448 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 268 000	-1 360 018	-1 245 000
RÖRELSERESULTAT	248 000	146 385	265 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	272	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-320 000	-371 006	-377 000
	-320 000	-370 711	-377 000
RESULTAT	-72 000	-224 325	-112 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se