



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Tomtberget



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 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 Tomtberget

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 2018 och 2058.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2013-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Issa Gabriel	Oordförande
Franko Rafaelius	Ledamot
Robert Saldamli	Ledamot
Nohara Bricha Shamoon	Ledamot

Yaser Altemimi	Suppleant
Per-Uno Åslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Mehtap Atasoy
Ferdî Canpolat

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2013 - 2014 och består av 16 småhus och flerbostadshus.

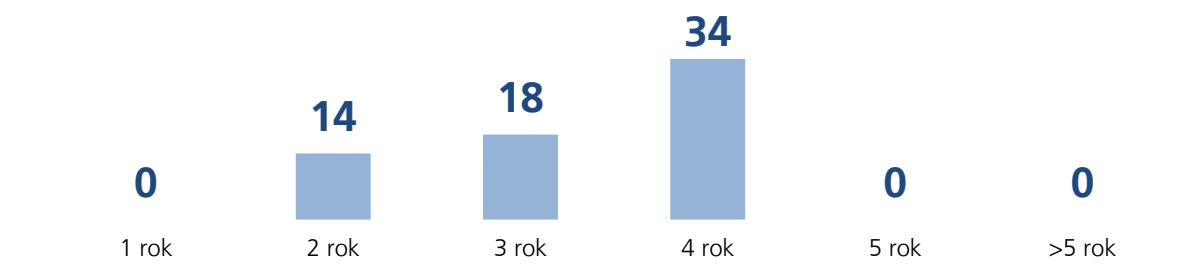
Fastigheternas värdeår är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 170 m², varav 5 170 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tornet 8 och tornet 9

Kommentar

i Botkyrka kommun

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2058.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Marskötsel	2020	Gabs entreprenad, klippt buskar, rensat ogräs, fyllt på sand i sandlådan.
Rensning av tak och rännor	2020	Utfört av Gabs entreprenad
Skadedjurs bekämpning	2020	Ingått avtal med Nomor för att bekämpa skadedjur. 10 st betonglådor som placeras i området där nomor gör 1 besök per månad.
Utökning av p-platser	2020	Utökat 2 p-platser framför hus 5. Utfört av Gabs entreprenad
Kontroll och åtgärd av golvvärme för radhusen	2020	Boklok, enligt ansvars garantin, har kontrollerat och åtgärdat defekter i golvvärme
Brunnsilar	2020	Bytta och rensade. Utfört av Gabs entreprenad
Ommålning av p-platser	2020	Utfört av Gabs entreprenad
Husnummer	2019	Installerat husnummer för alla flerbostadshus. Detta bidrar till att det är lättare att hitta i området.
Områdesskylt	2019	Installerat en områdesskylt vid hus 1 ut mot bilvägen. Detta för att underlätta att hitta i området.
Vattendebitering	2019	Anlitat Home Solutions för att installera trådlöst kommunikationssystem för radhusens vattendebitering. Vattenavräkningen kommer att ske per automatik och debiteras månadsvis från januari 2020. Radhusägarna kommer att kunna följa sin faktiska förbrukning i realtid via ett webbsystem och app vilket kommer att bidra till att ha total kontroll över sin vattenförbrukning.
Tujor	2019	Planterat tujor vid radhusen, vid radhus 2
Staket	2019	Byggt ett staket vid radhusen för att stoppa obehörig bilkörning.
Skyltar	2019	Rökning- och bollspels förbjudet skyltar uppsatta.
Gräsklippning	2019	Gräsklippning av föreningens allmänna ytor har klippts av Per Uno Åslund
Löv på radhusens tak	2019	Löv på radhusens tak rensades.
Utöka Parkeringsplatser	2019	Utrett vilka möjligheter vi har för att utöka till flera parkeringar och ansökt om bygglov för att få till 2 extra parkeringar. Bygglov godkänt. Bygget startar våren 2020
Silar	2019	Bytt ut silar i lägvattenbrunnar.
Vägspegel	2019	Installerat en vägspegel vid hus 2 hos radhusen. Detta för att det fanns en dödsvinkel.
Plantering av buskar	2019	Omplanterat buskar vid hus 1 och hus 9.

Trästockar	2019	Byggt och kompletterat med trästockar vid hus 1 och hus 11. Kompletterat med trästockar vid parkeringen närmast hus 11. Detta för att begränsa bilkörning in i området, öka tryggheten för barn och boende
Farthinder	2019	Installerat två nya farthinder vid hus 2 hos radhusen. Installerat ett nytt farthinder mellan hus 36 och 18.
Sopkorg	2019	Installerat en sop korg vid vår lekplats.
OVK	2018	OVK utförd. Görs var 3:e år
Energideklaration	2018	Energideklaration utförd. Gäller i 10 år
Postlådor	2018	Postlådorna flyttade till innergården
Stamspolning	2018	Utförs av solna högtryck
Trästockar	2018	Trästockar runt gräsplättarna så att bilar inte går in på gräset
5 års besiktning	2018	Bokloks besiktning av lägenheterna och området enligt 5 års garantin. 5 års garantin har upphört. Nu gäller ansvars garantin i 5 år.
Byggt kompletterande trappa vid hus 7	2017 - 2018	Då de inte fanns räcke eller något skydd vid befintligt trappsteg
Staket runt lekhagen mot parkeringen	2017 - 2018	Hindra barnen från att springa ut bland bilarna
Filterbyte	2017 - 2018	Beställning av filter till medlemmar
Silar i lågvatten brunnar	2017 - 2018	Lagt in sil i berörda brunnar
Balans stockar	2017 - 2018	Intill lekhagen där barnen kan balansera på stockar
Lekhage och gungor	2017 - 2018	En liten lekplats för de minsta barnen
Tillsyn av vind och tak	2017 - 2018	kontrollera alla berörda ytor för skador eller skadedjur
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
OVK	2021	Rekomendation: Scandvik AB
OVK	2024	Rekomendation: Scandvik AB
Stamspolning	2026	
OVK	2027	Rekomendation: Scandvik AB
Besiktning och utvärdering av tak och husens fasader	2030	
OVK	2030	Rekomendation: Scandvik AB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum	Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av österåkersbostadsrättsförvaltning ab
Trygg hansa	Försäkring
AimoPark	Parkering
Telia	Tv. Internet. Telefoni
Srv	Sophantering
Botkyrka kommun	Vatten
Bostadsrätterna	Juridisk rådgivning för styrelse och medlemmar
Södertörns Fjärrvärme	Service avtal
Homesolutions	Abonnemangsavtal för radhusens vattendebitering
Nomor	Skadedjursbekämpning
Gabs Entreprenad	Jour- & Snöröjningsavtal

Föreningens ekonomi

Kommentar från styrelsen kring föreningens ekonomi:

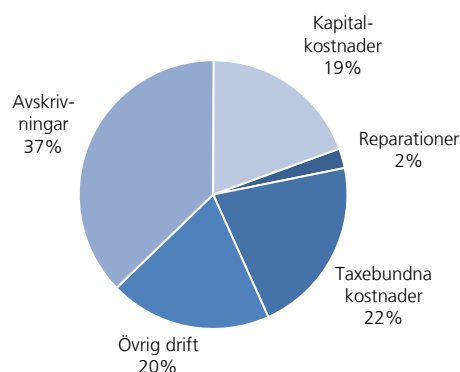
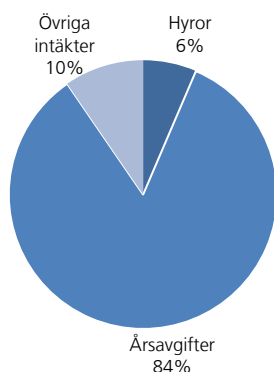
Styrelsen har arbetat med att sänka räntekostnaderna vilket är den största utgiftsposten för föreningens ekonomi. Det har skett stora besparingar med omförhandlingarna av räntorna på föreningslånen. Omförhandlat avtal vilket också har genererat i bättre ekonomiska förutsättningar.

Förslagsvis behöver kommande styrelse framåt i tiden se över och analysera energibehovet. Det kommer att behövas energioptimering med olika lösningar och installationer av lägenheterna för Brf Tomtberget för att ytterligare stärka föreningens ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 732 880	2 347 106
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 690 832	3 817 543
Finansiella intäkter	14 272	1 780
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 382
Ökning av kortfristiga skulder	31 610	0
	3 736 714	3 852 704
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 425 144	1 708 556
Finansiella kostnader	631 538	812 435
Ökning av kortfristiga fordringar	17 443	0
Minskning av långfristiga skulder	1 079 248	879 248
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 692
	3 153 373	3 466 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 316 220	2 732 880
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	583 341	385 774

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Homesolutions har lanserat sin boendeapp för vattendebiteringen. Nu kan radhusboende följa sin förbrukning i realtid.

500 000 kr har extra amorterats på ett av föreningens lån.

200 000 kr har buffert sparats på föreningens SBAB sparkonto med skattefri ränta.

Omförhandling för ett av föreningens föreningslån till en ränta på 0.69% hos handelsbanken.

SBC sköter köhanteringen för parkeringsavtal vilket underlättar styrelsearbete.

Ingått avtal med Nomor för att bekämpa skadedjur.

Omförhandlat parkeringsavtalet med Aimopark. Högre ersättning och i det nya avtalet ingår ommålning av p-platser med start sommaren 2021. Detta sker vart annat år.

Anlitat Homesolutions för att se över hur vi möjligtvis kan konvertera de befintliga elstolparna vi har idag till att ladda elbilar.

Analyserar och fortsätter att analysera möjlighet till att installera solceller.

Omförhandlat bredbandsavtalet till en högre hastighet från 250/250 mbit till 500/500 mbit för samma pris.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	591	598	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 416	10 625	10 795	10 983
Elkostnad/m ² totalyta	6	7	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	65	66	63	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	43	42	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	157	190	225
Soliditet (%)	60	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	433	83	-107	-60
Nettoomsättning (tkr)	3 653	3 612	3 633	3 646

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 170 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	83 385 000	0	0	83 385 000
Fond för yttre underhåll	758 421	155 100	0	603 321
S:a bundet eget kapital	84 143 421	155 100	0	83 988 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 486 526	-155 100	82 927	-1 414 353
Årets resultat	433 016	433 016	-82 927	82 926
S:a ansamlad förlust	-1 053 511	277 916	0	-1 331 426
S:a eget kapital	83 089 910	433 016	0	82 656 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	433 016
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 331 426
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-155 100</u>
summa balanserat resultat	-1 053 510

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>16 000</u>
	-1 037 510

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 652 647	3 612 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 185	205 268
Summa rörelseintäkter		3 690 832	3 817 543

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 143 059	-1 331 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 952	-287 488
Personalkostnader	Not 6	-105 134	-89 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 406	-1 215 406
Summa rörelsekostnader		-2 640 550	-2 923 961

RÖRELSERESULTAT

1 050 282 **893 582**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 272	1 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	-631 538	-812 435
Summa finansiella poster	-617 266	-810 655

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

433 016 **82 926**

ÅRETS RESULTAT

433 016 **82 926**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	134 085 569	135 300 975
Summa materiella anläggningstillgångar	134 085 569	135 300 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	134 085 569	135 300 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 723	350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 592 392	1 213 474
Summa kortfristiga fordringar	1 597 115	1 213 824
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 737 097	1 519 605
Summa kassa och bank	1 737 097	1 519 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 334 212	2 733 429
SUMMA TILLGÅNGAR	137 419 782	138 034 404

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	758 421	603 321
Summa bundet eget kapital		84 143 421	83 988 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 486 526	-1 414 353
Årets resultat		433 016	82 926
Summa fritt eget kapital		-1 053 511	-1 331 426
SUMMA EGET KAPITAL		83 089 910	82 656 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	53 164 588	44 031 336
Summa långfristiga skulder		53 164 588	44 031 336
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	686 748	10 899 248
Leverantörsskulder		73 206	74 737
Övriga skulder		13 596	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	391 733	371 819
Summa kortfristiga skulder		1 165 283	11 346 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 419 782	138 034 404

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.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Lekplats	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	409 896	402 687
Årsavgifter - Kapital	2 690 443	2 655 215
Hyror parkering	235 737	261 171
Hyror förråd	1 596	4 788
Kabel-TV intäkter	197 706	193 374
Bredbandsintäkter	0	5 915
Vattenintäkter	50 678	77 961
Kallvattenintäkter	42 229	0
Avgift andrahandsuthyrning	24 444	11 238
Öresutjämning	-83	-74
	3 652 647	3 612 275

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	162 140
Övriga intäkter	38 185	43 128
	38 185	205 268

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 188	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 771	9 721
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 990	34 588
	Snöröjning/sandning	18 500	68 987
	Myndighetstillsyn	3 142	0
	Gemensamma utrymmen	3 100	36 785
	Garage/parkering	0	125
	Gård	4 564	16 759
	Serviceavtal	3 400	0
	Förbrukningsmateriel	79	28 617
	Fordon	2 723	11 388
		70 457	206 970
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	1 238
	Entré/trapphus	0	6 499
	Lås	2 000	9 715
	VVS	8 795	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 369	0
	Elinstallationer	1 245	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 500
	Fönster	438	0
	Mark/gård/utemiljö	3 181	7 270
	Garage/parkering	3 919	0
	Skador/klotter/skadegörelse	44 988	0
	Vattenskada	7 960	1 238
		77 895	31 460
	Periodiskt underhåll		
	VVS	6 625	59 625
	Mark/gård/utemiljö	0	58 460
	Garage/parkering	9 375	0
		16 000	118 085
	Taxebundna kostnader		
	El	30 997	38 756
	Värme	336 218	340 802
	Vatten	216 237	222 423
	Sophämtning/renhållning	112 648	99 588
		696 100	701 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 399	75 241
	Bredband	197 208	198 528
		282 607	273 769
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 143 059	1 331 853

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 299	809
	Juridiska åtgärder	23 203	121 104
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Förvaltning	6 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 213	16 875
	Föreningskostnader	26 489	21 828
	Styrelseomkostnader	4 196	403
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 548
	Förvaltningsarvode	74 752	57 135
	Förvaltningsarvoden övriga	660	10 420
	Administration	12 800	12 580
	Korttidsinventarier	0	1 395
	Konsultarvode	2 970	35 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 340
		176 952	287 488

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	67 888
	Sociala kostnader	25 134	21 327
		105 134	89 215

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 193 600	1 193 600
	Markinventarier	21 806	21 806
		1 215 406	1 215 406

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 118 056	142 118 056
	Utgående anskaffningsvärde	142 118 056	142 118 056
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 817 081	-5 601 676
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 406	-1 215 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 032 487	-6 817 081
	Planenligt restvärde vid årets slut	134 085 569	135 300 975
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 540 000	22 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 080 000	59 080 000
	Taxeringsvärde mark	17 764 000	17 764 000
		76 844 000	76 844 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 844 000	76 844 000
		76 844 000	76 844 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-200	199
	Momsavräkning	13 469	0
	Klientmedel hos SBC	1 579 123	1 213 275
		1 592 392	1 213 474
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	603 321	509 471
	Reservering enligt stadgar	155 100	155 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-61 250
	Vid årets slut	758 421	603 321

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,610 %	10 320 000	10 427 500	2024-10-30
Handelsbanken	0,690 %	9 712 500	10 320 000	2025-10-30
Handelsbanken	1,500 %	8 957 500	9 055 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,760 %	10 535 000	10 642 500	2022-10-30
Handelsbanken	0,610 %	14 326 336	14 485 584	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		53 851 336	54 930 584	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-686 748	-10 899 248	
		53 164 588	44 031 336	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 417 596 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 515 000	58 515 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	50 588	65 575
Avgifter och hyror	341 145	306 244
	391 733	371 819

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2021 Sommaren - OVK

2021 Sommaren - stamsplning

2021 Sommaren - Slipning, tvätt och oljning av ytterentré altanerna framför flerbostadshusen.

2021 Förslag buffertspar 500 000 kr.

2021 Plantera träd och buskar i området.

Styrelsens underskrifter

NORSBORG den 2 / 4 2021

Issa Gabriel
Ordförande



Franko Rafaelius
Ledamot



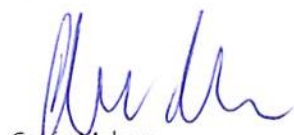
Robert Saldamli
Ledamot



Nohara Bricha Shamoon
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021



Catrin Moberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Solna den 21 april 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	408 000	409 896	408 000
Årsavgifter - Kapital	2 683 000	2 690 443	2 683 000
Hyror parkering	175 000	235 737	260 000
Hyror förråd	0	1 596	4 000
Kabel-TV intäkter	197 000	197 706	197 000
Vattenintäkter	78 000	50 678	0
Kallvattenintäkter	23 000	42 229	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	24 444	0
Öresutjämning	0	-83	0
Övriga intäkter	0	38 185	0
	3 574 000	3 690 832	3 552 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-2 188	0
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-1 771	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-30 990	-13 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-18 500	-51 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-3 142	-19 000
Gemensamma utrymmen	-18 000	-3 100	-5 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-7 000	-4 564	-3 000
Serviceavtal	0	-3 400	0
Förbrukningsmateriel	-14 000	-79	-6 000
Fordon	0	-2 723	0
	-122 000	-70 457	-108 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-67 000	0	-67 000
Lås	0	-2 000	0
VVS	0	-8 795	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 369	0
Elinstallationer	0	-1 245	0
Fönster	0	-438	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 181	0
Garage/parkering	0	-3 919	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-44 988	0
Vattenskada	0	-7 960	0
	-67 000	-77 895	-67 000

Periodiskt underhåll

VVS	70 000	-6 625	0
Ventilation	30 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	100 000	0	0
Garage/parkering	0	-9 375	0
	200 000	-16 000	0

Taxebundna kostnader

El	-41 000	-30 997	-42 000
Värme	-355 000	-336 218	-341 000
Vatten	-223 000	-216 237	-217 000
Sophämtning/renhållning	-104 000	-112 648	-104 000
	-723 000	-696 100	-704 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-85 399	-79 000
Bredband	-207 000	-197 208	-185 000
	-286 000	-282 607	-264 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 299	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-23 203	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Förvaltning	0	-6 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 213	-18 000
Föreningskostnader	-22 000	-26 489	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-4 196	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-74 752	-78 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 000	-660	-19 000
Administration	-9 000	-12 800	-6 000
Konsultarvode	0	-2 970	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 470	-7 000
	-133 000	-176 952	-133 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-80 000	-51 000
Övriga arvoden	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-25 134	-16 000
	-68 000	-105 134	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 194 000	-1 193 600	-1 194 000
Markinventarier	-22 000	-21 806	-22 000
	-1 216 000	-1 215 406	-1 216 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 415 000	-2 640 550	-2 559 000
RÖRELSERESULTAT	1 159 000	1 050 282	993 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	13 000	14 226	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Övriga ränteintäkter	0	0	5 000
Låneräntor	-850 000	-631 324	-850 000
Räntekostnader skattekonto	0	-31	0
Övriga räntekostnader	0	-183	0
	-837 000	-617 266	-845 000
RESULTAT	322 000	433 016	148 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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