

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

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 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	Ordförande
Wielma Khoury Nahra	Ledamot
Asil Munshed	Ledamot
Franko Rafaelius	Ledamot
Robert Saldamli	Ledamot

Rikard Eid	Suppleant
Cihat Markos Gavgacioglu	Suppleant
Mani Lahdo	Suppleant
Per-Uno Åslund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Asil Munshed och Franko Rafaelius.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Mehtap Atasoy
Ferdi Canpolat

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

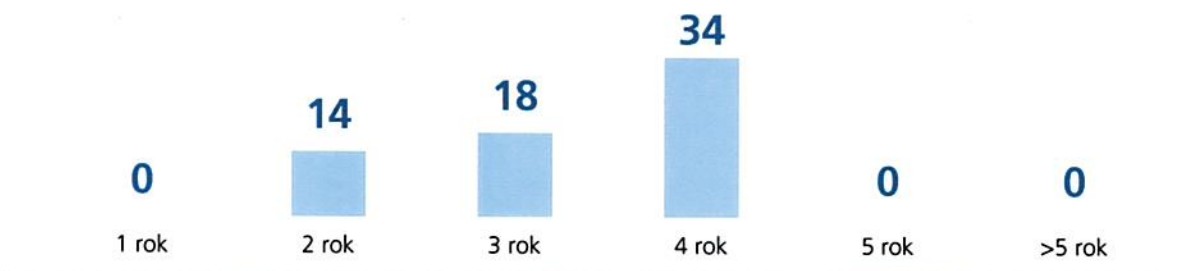
Fastigheternas värdeår är 2013.

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

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
OVK	2021	
Stamspolning	2021	
Ommålning av parkeringsrutor	2021	Aimopark enligt avtal målat om parkeringsrutor
Plantering av Buskar och träd.	2021	Gabs Entreprenad planterat ett träd och buskar vid lekplatsen.
Laddstationer	2021	Saveenergy installerat 8 st laddstationer för att ladda elbil.
Utökning av laddstationer	2021	Styrelsen analyserar vilka områden som kan vara aktuella för att utöka möjlighet till att installera laddstationer.
Tvätt av entréaltanerna	2021	Gabs entreprenad tvätt slipning och mindre fix av skönhetsfel.
Solceller	2021	Styrelsen har analyserat huruvida solceller ska installeras och beslutat att det ej är aktuellt.
Stockholm vatten	2021	Styrelsen har haft möte med Stockholms vatten och inom snar framtid kommer en ombyggnation ske i vårt område av Stockholms vatten.
SBC Sparkonot + SBAB Sparkonto	2021	SBC har infört en ny sparform där en del av föreningens pengar placeras i sparkonto hos SBAB. Styrelsen har också sparat medel i SBAB sparkonto och bundit sparpengar i 4 år för en cirka ränta på 1%.
Parkeringsavgiften	2021	Från och med januari 2022 återgår parkeringsavgifter till samma prisnivå som när föreningen bildades.
Sortering av matavfall	2021	Ny lag 2023 innebär att matavfall måste sorteras för sig själv. Styrelsen har beställt in en ny cylinder för vår tredje molok och kommer i dialog med SRV se över införandet av en tredje molok i slutet på 2022.
Gemensam el	2021	Styrelsen har analyserat huruvida införandet av gemensam el är en vinst eller inte och kommit fram till att det ej är aktuellt.
Radhus - laddstationer	2021	Styrelsen har analyserat huruvida laddstationer kan installeras efter önskemål till självkostnadspris för radhusen. Möjlighet finns och vidare dialog förs med respektive.
Avskärmning	2021	Styrelsen har analyserat eventuell avskärmning vid radhusen och kommit fram till att det är en mycket kostsam investering och är ej aktuellt.
Markskötsel	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
Löv på radhusens tak	2019	Löv på radhusens tak rensades.
Skyltar	2019	Rökning- och bollspels förbjudet skyltar uppsatta.
Gräsklippning	2019	Gräsklippning av föreningens allmänna ytor har klippts av Per Uno Åslund
Farthinder	2019	Installerat två nya farthinder vid hus 2 hos radhusen. Installerat ett nytt farthinder mellan hus 36 och 18.
Väg-spegel	2019	Installerat en väg-spegel vid hus 2 hos radhusen. Detta för att det fanns en dödvinkel.
Tujor	2019	Planterat tujor vid radhusen, vid radhus 2
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
Plantering av buskar	2019	Omplanterat buskar vid hus 1 och hus 9.
Sopkorg	2019	Installerat en sop korg vid vår lekplats.
Områdesskylt	2019	Installerat en områdesskylt vid hus 1 ut mot bilvägen. Detta för att underlätta att hitta i området.

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 lågvattenbrunnar.
Staket	2019	Byggt ett staket vid radhusen för att stoppa obehörig bilkörning.
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.
Husnummer	2019	Installerat husnummer för alla flerbostadshus. Detta bidrar till att det är lättare att hitta i området.
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 lågvattenbrunnar	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
OVK	2024	Kontroll av ventilation utöver vanlig OVK
Stamspolning	2026	
OVK	2027	
Besiktning och utvärdering av tak och husens fasader	2030	
OVK	2030	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum	Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkersbostadsrättsförvaltning AB
Folksam	Försäkring
AimoPark	Parkering
Telia	Tv. Internet. Telefoni
Srv	Sophantering
Botkyrka kommun	Vatten
Bostadsrätterna	Juridisk rådgivning för styrelse och medlemmar
Södertörns Fjärrvärme	Serviceavtal
Homesolutions	Abonnemangsavtal för radhusens vattendebitering
Xpert Bekämpning	Skadedjursbekämpning från 2022-06-15
Gabs Entreprenad	Jour- & Snöröjningsavtal
SaveEnergy	Serviceavtal kring laddstationer
Nomor	Skadedjursbekämpning Avslut 2022-06-15

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 23 % kvinnor och 77 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Övrig information

Motioner till årsstämma 2022 från styrelsen:

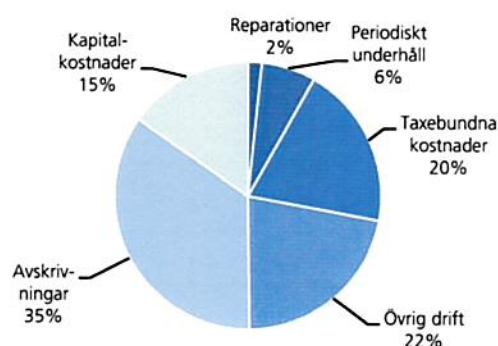
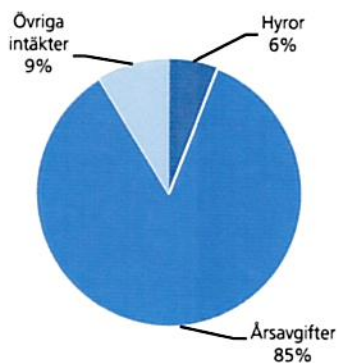
- Mot bakgrund av att vår förvaltare SBC har nya pantsättningsavgifter: Information från SBC - "Kopplat till denna regelefterlevnad kommer vi från 1 januari 2022 att behöva höja våra priser för hanteringen av pantsättning och lägenhetsöverlåtelse till 1,5% respektive 3,5% av prisbasbeloppet inklusive moms." - Förslag till årsstämma 2022 för röstning att ändra i stadgarna. Detta för att föreningen inte ska gå miste om rätten att ta ut dessa avgifter.
- Mot bakgrund av att fler medlemmar önskar extra parkering och att styrelsen ser ett utökat behov av laddstationer önskar styrelsen lyfta fram förslag för röstning på stämma. Vissa arbeten kan kräva markarbete och ändring i området vilket kräver en röstning på stämma som förberedelse i första hand. Vid en majoritet kan kommande styrelse ta fram olika prisförslag för att därefter bygga ut eventuellt fler parkeringar och laddstationer.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 316 220	2 732 880
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 618 795	3 690 832
Finansiella intäkter	5 220	14 272
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 610
	3 624 015	3 736 714
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 727 785	1 425 144
Finansiella kostnader	534 530	631 538
Ökning av kortfristiga fordringar	46 212	17 443
Minskning av långfristiga skulder	579 248	1 079 248
Minskning av kortfristiga skulder	89 273	0
	2 977 048	3 153 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 963 188	3 316 220
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	646 967	583 341

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Inget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	600	591	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 304	10 416	10 625	10 795
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	7	8
Värmekostnad/m ² totalyta	71	65	66	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	42	43	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	122	157	190
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	146	433	83	-107
Nettoomsättning (tkr)	3 585	3 653	3 612	3 633

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	897 521	139 100	0	758 421
S:a bundet eget kapital	84 282 521	139 100	0	84 143 421
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 192 611	-139 100	433 016	-1 486 526
Årets resultat	146 295	146 295	-433 016	433 016
S:a ansamlad förlust	-1 046 316	7 195	0	-1 053 511
S:a eget kapital	83 236 205	146 295	0	83 089 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 295
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 037 510
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
summa balanserat resultat	-1 046 315

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

226 178
-820 137

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 584 901	3 652 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 894	38 185
Summa rörelseintäkter		3 618 795	3 690 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 416 072	-1 143 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 661	-176 952
Personalkostnader	Not 6	-129 052	-105 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 406	-1 215 406
Summa rörelsekostnader		-2 943 190	-2 640 550
RÖRELSERESULTAT		675 605	1 050 282
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 220	14 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 530	-631 538
Summa finansiella poster		-529 310	-617 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 295	433 016
ÅRETS RESULTAT		146 295	433 016

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	132 870 164	134 085 569
Summa materiella anläggningstillgångar		132 870 164	134 085 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 870 164	134 085 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 888	4 723
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 784 987	1 592 392
Summa kortfristiga fordringar		1 786 875	1 597 115
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 240 517	1 737 097
Summa kassa och bank		2 240 517	1 737 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 027 392	3 334 212
SUMMA TILLGÅNGAR		136 897 555	137 419 782

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	897 521	758 421
Summa bundet eget kapital		84 282 521	84 143 421
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 192 611	-1 486 526
Årets resultat		146 295	433 016
Summa ansamlad förlust		-1 046 316	-1 053 511
SUMMA EGET KAPITAL		83 236 205	83 089 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	33 610 340	53 164 588
Summa långfristiga skulder		33 610 340	53 164 588
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 661 748	686 748
Leverantörsskulder		40 777	73 206
Övriga skulder		0	13 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	348 485	391 733
Summa kortfristiga skulder		20 051 010	1 165 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 897 555	137 419 782

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Lekplats	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	407 493	409 896
Årsavgifter - Kapital	2 679 963	2 690 443
Hyror parkering	213 393	235 737
Hyror förråd	0	1 596
Kabel-TV intäkter	196 959	197 706
Vattenintäkter	0	50 678
Kallvattenintäkter	73 032	42 229
Serviceavgifter	4 131	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 997	24 444
Öresutjämning	-67	-83
	3 584 901	3 652 647

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	11 774	0
Övriga intäkter	22 120	38 185
	33 894	38 185

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 188
	Fastighetsskötsel beställning	14 095	1 771
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 088	30 990
	Snöröjning/sandning	65 750	18 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 250	0
	Myndighetstillsyn	0	3 142
	Gemensamma utrymmen	0	3 100
	Gård	4 987	4 564
	Serviceavtal	5 564	3 400
	Förbrukningsmateriel	14 653	79
	Fordon	1 717	2 723
		183 103	70 457
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	1 862	0
	Gemensamma utrymmen	1 288	0
	Sophantering/återvinning	656	0
	Entré/trapphus	6 680	0
	Lås	3 306	2 000
	VVS	7 648	8 795
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 369
	Ventilation	9 739	0
	Elinstallationer	1 313	1 245
	Fönster	737	438
	Mark/gård/utemiljö	0	3 181
	Garage/parkering	0	3 919
	Skador/klotter/skadegörelse	13 976	44 988
	Vattenskada	10 738	7 960
		57 942	77 895
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	156 129	0
	VVS	70 049	6 625
	Garage/parkering	0	9 375
		226 178	16 000
	Taxebundna kostnader		
	El	29 994	30 997
	Värme	365 210	336 218
	Vatten	170 599	216 237
	Sophämtning/renhållning	119 312	112 648
		685 115	696 100
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 880	85 399
	Bredband	213 854	197 208
		263 734	282 607
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 416 072	1 143 059

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	432	0
	Tele- och datakommunikation	3 537	1 299
	Juridiska åtgärder	50 119	23 203
	Inkassering avgift/hyra	1 021	900
	Hysesförluster	16	0
	Förvaltning	0	6 000
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	17 213
	Föreningskostnader	894	26 489
	Styrelseomkostnader	0	4 196
	Förvaltningsarvode	85 360	74 752
	Förvaltningsarvoden övriga	0	660
	Administration	4 699	12 800
	Konsultarvode	8 168	2 970
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 470
		182 661	176 952

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 200	80 000
	Sociala kostnader	30 852	25 134
		129 052	105 134

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 193 600	1 193 600
	Markinventarier	21 806	21 806
		1 215 406	1 215 406

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	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	-8 032 487	-6 817 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 406	-1 215 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 247 893	-8 032 487
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 870 164	134 085 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 540 000	22 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 200 000	59 080 000
	Taxeringsvärde mark	18 532 000	17 764 000
		80 732 000	76 844 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 732 000	76 844 000
		80 732 000	76 844 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	28 392	-200
	Momsavräkning	25 363	13 469
	Klientmedel hos SBC	1 028 531	1 579 123
	Fordringar kreditfakturer	8 561	0
	Räntekonto hos SBC	694 140	0
		1 784 987	1 592 392

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	758 421	603 321
	Reservering enligt stadgar	155 100	155 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 000	0
	Vid årets slut	897 521	758 421

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,610 %	10 212 500	10 320 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,690 %	9 605 000	9 712 500	2025-10-30
Handelsbanken	1,500 %	8 860 000	8 957 500	2022-12-01
Handelsbanken	1,760 %	10 427 500	10 535 000	2022-10-30
Handelsbanken	0,610 %	14 167 088	14 326 336	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		53 272 088	53 851 336	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 661 748	-686 748	
		33 610 340	53 164 588	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 375 848 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	58 515 000	58 515 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	1 571	0
Ränta	44 525	50 588
Avgifter och hyror	297 389	341 145
	348 485	391 733

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget.

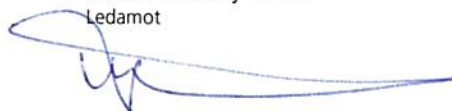
Styrelsens underskrifter

NORSBORG den 5 / 5 2022

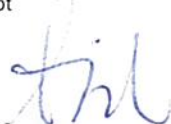
Issa Gabriel
Ordförande



Wielma Khoury Nahra
Ledamot



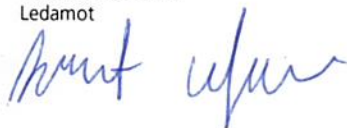
Asil Munshed
Ledamot



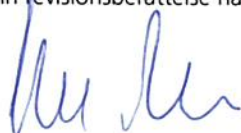
Franko Rafaelius
Ledamot



Robert Saldamli
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 - 2022



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget för år 2021.

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 2021 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 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtberget för år 2021 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor