

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Bråstorp Motala

769621-8523

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf BoKlok Bråstorp Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Fastighetsförvaltning har under året i stort sett skötts externt av HSB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Motala Revisionsbyrå AB samt en del löpande arbetet i egen regi.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Medlemsantalet vid årets ingång var 34 personer

Medlemsantalet vid årets utgång, var 35 personer.

På stämman gäller 1 röst per lägenhet.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Lena Thunwall	1 år
Sekreterare	Michael Bentzer	2 år
Kassör	Marianne Ydnäs	2 år
Ledamot	Stefan Pettersson	1 år

Suppleant Johan Bard avflyttad

Revisor Sture Larsson, Motala Revisionsbyrå AB

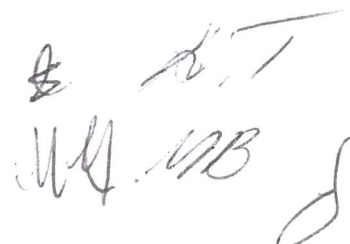
Valberedning Anna-Lena Hoppe och Barbro Alvarsdotter.

Nyval ska ske vid nästkommande stämma på samtliga poster,

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Under året finns en andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under året hållit 8 protokoll förda ordinarie sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte, samt en ordinarie föreningsstämma den 5 april 2018.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Motala Cykelsadeln 1
Adress:	Kritvägen 2,4,6,8 & 10
Byggår:	2010/2011
Taxeringsvärde:	16 157 000 kronor, varav byggnadsvärde på 14 200 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	26 lägenheter fördelade på fem huskroppar
Fastighetens areal:	8 731 m ²
Boyta:	1 812 m ²
Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	6 st á 52 m ²
3 rum och kök	10 st á 69 m ²
4 rum och kök	10 st á 81 m ²
P-anläggning	26 st, en till varje lägenhet
Gästparkering	4 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av vindskivor på samtliga hus och förråd.

Oljning av staket.

Gräsmattorna där det varit gångvägar har fått mer jord och gräsfrö.

Åtgärdat avrinning från hus 2, 6 och 10 vid trapp.

Rengöring av sandfickorna vid dagvattenbrunnarna på gården 5 stycken, Utfört av BEMA.

Stensättning runt brunnarna på gräsmattorna 5 stycken.

Två träd har ersatts.

I 5 st. lägenheter har fläktmotorer i FTX - fläkten bytts.

Hemsidan är igång och uppdaterad.

Gemensamma aktiviteter

Två arbetsdagar, 5 maj och 22 september, då vi bl.a. oljade staketet, (5 maj), samt den 22 september oljades det runt lekplatsen samt de som inte vaxat sina dörrar och postlådor åtgärdade det.

I samband med arbetsdagar samlas vi för information och fikastund.

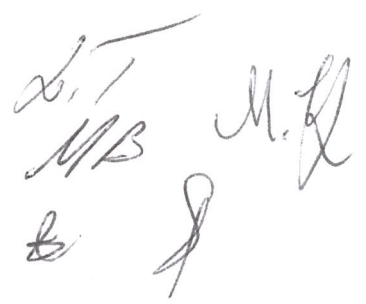
Samtliga lägenhetsinnehavare rengör sina ventilationsanläggningar 2 ggr per år och byter ventilationsfilter 1 gång.

Ekonomi

Inga höjningar av lägenhetsavgifterna 2018.

Fastighetslånen har amorterats med 378.000 kronor under året.

Likviditeten bedöms fortsatt vara god.



Planerat för år 2019

Kantskärning av gräsmattan intill häckarna kommer att utföras under våren av HSB.
Ventilationskanaler (frånluft) i fläktsystemen kommer att rengöras och brandvarnare kommer att kontrolleras samtidigt.
Yttre okulär besiktning av samtliga fastigheter och gård.
Loftgångar och balkonger kommer att besiktas.
Oljning av loftgångs- och rampgolv.
Vaxning av dörrar, (entré och fårråd)
Kontroll av samt oljning av gungställning.
Rengöring av gårdens samtliga utelampor.
Klippning av fruktträd samt justera alla trädstöttor.
Plantera nytt träd mellan hus 6 och 8 (ett träd har dött)

Föreningen har sitt säte i Motala.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 391	1 394	1 394	1 395
Resultat efter finansiella poster	-283	-402	-206	-190
Soliditet (%)	53	53	54	54

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 040 000	293 330	-763 848	-402 316	19 167 166
Disposition av föregående års resultat:		55 000	-457 316	402 316	0
Årets resultat				-282 950	-282 950
Belopp vid årets utgång	20 040 000	348 330	-1 221 164	-282 950	18 884 216

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 221 164
årets förlust	-282 950
	-1 504 114

behandlas så att till fond för fastighetsunderhåll reserveras i ny räkning överföres	55 000 -1 559 114 -1 504 114
--	---

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures:
ST
MB
M.Y.
K.S.

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 390 918	1 393 684
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 390 918	1 393 684
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-662 978	-815 256
Personalkostnader	4	-31 307	-32 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-697 098	-697 098
Summa rörelsekostnader		-1 391 383	-1 544 539
Rörelseresultat		-465	-150 855
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 485	-251 461
Summa finansiella poster		-282 485	-251 461
Resultat efter finansiella poster		-282 950	-402 316
Resultat före skatt		-282 950	-402 316
Årets resultat		-282 950	-402 316

LT
MB
M.Y.
K S

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	34 957 543	35 652 547
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 594	11 688
Summa materiella anläggningstillgångar		34 967 137	35 664 235

Summa anläggningstillgångar

34 967 137

35 664 235

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 721	9 473
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 068	0
Summa kortfristiga fordringar		23 792	9 476

Kassa och bank

Kassa och bank		568 923	537 598
Summa kassa och bank		568 923	537 598
Summa omsättningstillgångar		592 715	547 074

SUMMA TILLGÅNGAR

35 559 852

36 211 309

Handwritten signatures:
K.T.
MB M.H.
A.S.

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 040 000

20 040 000

Fond för yttre underhåll

348 330

293 330

Summa bundet eget kapital

20 388 330

20 333 330

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 221 164

-763 848

Årets resultat

-282 950

-402 316

Summa fritt eget kapital

-1 504 114

-1 166 164

Summa eget kapital

18 884 216

19 167 166

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

15 894 000

16 472 000

Summa långfristiga skulder

15 894 000

16 472 000

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

528 000

328 000

Leverantörsskulder

32 516

26 915

Skatteskulder

34 450

17 082

Övriga skulder

13 107

13 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

173 563

186 162

Summa kortfristiga skulder

781 636

572 143

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 559 852

36 211 309

[Handwritten signatures and initials]
MB M.Y.
\$

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning

Föreningens intäkter utgörs i huvudsak av avgifter för upplåtelse av bostadslägenheter. Periodisering sker i enlighet med upplåtelseavtal.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnader sker på 50 år.

Avskrivningar av inventarier sker på 5 år. Markanläggningar avskrives på 20 år och lekplatsen avskrives på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avsättning skall enligt föreningens stadgar göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30kr/m² bostadsarea för föreningens hus.

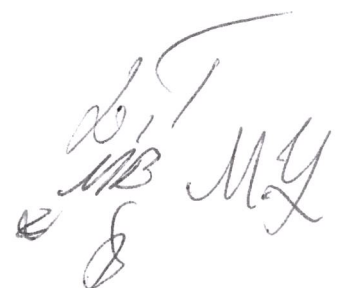
MB
MB
MB

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Nettoomsättningen		
Månadsavgifter	1 313 915	1 313 472
Bredband, telefoni, Digital-TV	64 272	64 272
FTX-filter	10 530	10 868
Fakturerade kostnader	2 200	5 072
	1 390 917	1 393 684

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	16 562	14 030
Värme	187 849	179 103
Vatten och avlopp	47 130	43 361
Renhållning, sophantering, städning	26 985	25 449
Fastighetsskötsel, inhyrd	145 154	154 393
Reparation och underhåll	55 334	215 108
Fastighetsförsäkringspremie	27 694	26 182
Bredbandskostnader	64 272	64 272
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	22 088	9 426
Administrationskostnader	38 259	41 806
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 480	4 480
Bankkostnader	1 957	1 956
Övriga kostnader, trivselpengar	424	432
Övriga kostnader	2 550	13 750
Larm	4 872	4 426
Fastighetssavgift	17 368	17 082
	662 978	815 256

Handwritten signature and initials, possibly "MB" and "MY", with a flourish.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Arvoden	26 000	26 001
	26 000	26 001
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	5 307	6 184
	5 307	6 184
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 307	32 185

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 435 317	38 435 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 435 317	38 435 317
Ingående avskrivningar	-2 782 770	-2 087 766
Årets avskrivningar	-695 004	-695 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 477 774	-2 782 770
Utgående redovisat värde	34 957 543	35 652 547
Bokfört värde byggnader	30 503 231	31 198 235
Bokfört värde mark	4 454 312	4 454 312
	34 957 543	35 652 547

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 310	97 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 310	97 310
Ingående avskrivningar	-85 622	-83 528
Årets avskrivningar	-2 094	-2 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 716	-85 622
Utgående redovisat värde	9 594	11 688

Handwritten signature and initials:
MKB
MB

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	13 782 000	15 160 000
	13 782 000	15 160 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 422 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 894 000	16 472 000
	15 894 000	16 472 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	528 000	328 000
	528 000	328 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

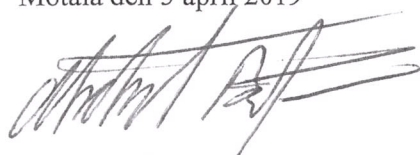
Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,860	3 872 000	4 200 000
Swedbank	1,622	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,990	4 200 000	4 200 000
Swedbank	1,557	4 350 000	4 400 000
		16 422 000	16 800 000

2018
MB
*
MK

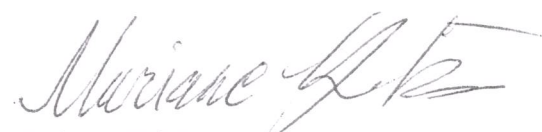
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	21 013	22 014
Övriga upplupna kostnader	36 638	47 793
Förutbetalda intäkter	115 912	116 355
	173 563	186 162

Motala den 5 april 2019



Michael Bentzer



Marianne Ydnäs



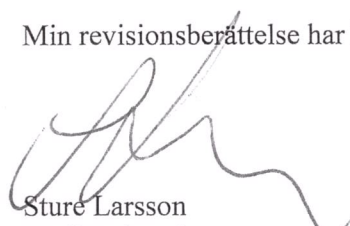
Lena Thunvall



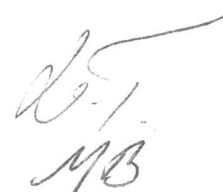
Stefan Pettersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2019



Sture Larsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Bråstorp Motala
Org.nr 769621-8523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Bråstorp Motala för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, 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, förfälskning, 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 Bråstorp Motala för räkenskapsåret 2018 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:

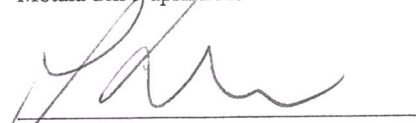
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, viktiga 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.

Motala den 5 april 2019


Sture Larsson
Godkänd revisor