



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Olympia i Höganäs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höganäs.

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

Styrelsen

Maiko Bové	Ledamot
Martin Alexander Larsen	Ledamot
Rode Marina Larsson	Ledamot
Eva Margareta Lundqvist	Ledamot
Stefan Peter Murmann	Ledamot

Henrik Roland Paulsson	Suppleant
Tomas Björn Karl Trulsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per jacobsson	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Stefan Murman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höganäs Zeus *1	2006	Höganäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

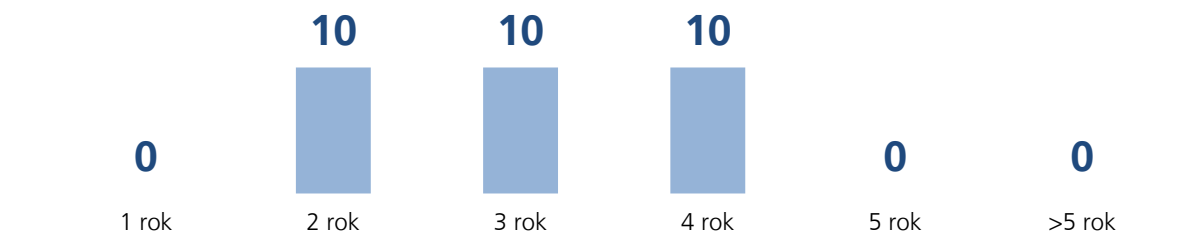
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 891 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av förrådströsklar	2019	Hus 3
Byte av häckplantor	2019 - 2020	Delvis utfört
Energideklaration	2019	Nästa 2029
Spolning av dagvattenbrunnar	2019	
Målning förråd/soprum	2017 - 2018	
Ventilationskontroll OVK	2017	Utföres vart 6:e år (senaste kontroll 2014)
Beskära träd	2017 - 2019	
Byte av ledstänger i trappor	2017	
Häckklippning	2014 - 2019	Utföres årligen
Beståndsvårdsbesiktning Anticimex	2014 - 2017	Utfört vart tredje år
Takförstärkning Skanska	2014	Klart
Oljning av terasser/balkonger/trappor	2010 - 2019	Utföres vartannat år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll OVK	2020	Samtliga lägenheter
Byte av förrådströsklar	2020	Hus 5,7,9,11
Målning av ventliationshuvar samt insp. av takluckor	2022	Samtliga hus
Fasadtvätt	2022	Samtliga hus
Översyn av alla dörrar och fönster	2025	Se underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Sydantenn
Trygghetspaket för flerfamiljshus	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC
El/Fjärrvärme	Höganäs Energi
Vatten	Höganäs VA
Sophantering	NSR
Fastighetsförsäkring	IF

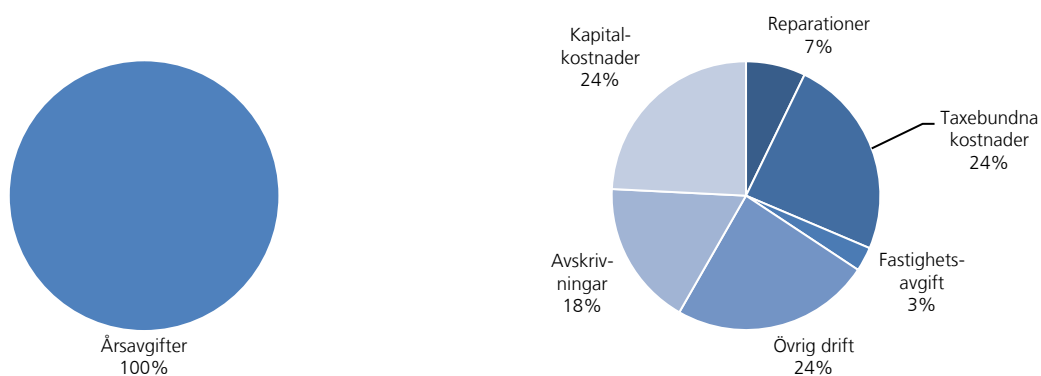
Föreningens ekonomi

Ingen avgiftshöjning planerad för 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 347 681	823 885
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 078 040	2 174 447
Finansiella intäkter	39	106
Minskning kortfristiga fordringar	0	39 166
Ökning av kortfristiga skulder	31 591	0
	2 109 670	2 213 719
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	904 850	980 750
Finansiella kostnader	375 748	358 492
Ökning av kortfristiga fordringar	760	0
Minskning av långfristiga skulder	1 352 862	323 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 981
	2 634 220	1 689 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	823 130	1 347 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-524 551	523 796

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Under 2019 har föreningen valt att amortera extra på sina lån. Summan som amorterades var 542,000kr.

Man har ändrat avskrivning från 150 år till 120 år.

Man har tecknat försäkring med lägre premie.

Man har bytt trösklar till samtliga förråd i hus 3.

Man har börjat ersätta döda häckplantor med nya, detta arbete fortgår in i 2020.

Man har genomfört en energideklaration av samtliga hus i föreningen.

Man har spolat/rensat föreningens dagvattenbrunnar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 099	1 099	1 099	1 099
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 585	9 300	9 471	10 436
Elkostnad/m ² totalyta	70	67	59	58
Värmekostnad/m ² totalyta	77	92	101	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	199	190	211	249
Soliditet (%)	55	53	51	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	526	617	601	632
Nettoomsättning (tkr)	2 078	2 078	2 078	2 078

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 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	16 425 000	0	0	16 425 000
Fond för yttre underhåll	2 240 334	292 860	0	1 947 474
S:a bundet eget kapital	18 665 334	292 860	0	18 372 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 277 965	-292 860	617 011	953 814
Årets resultat	525 540	525 540	-617 011	617 011
S:a fritt eget kapital	1 803 506	232 680	0	1 570 825
S:a eget kapital	20 468 840	525 540	0	19 943 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	525 540
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 570 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-292 860</u>
summa balanserat resultat	1 803 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 803 505
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 078 040	2 078 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	96 407
Summa rörelseintäkter		2 078 040	2 174 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-747 035	-849 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 898	-94 547
Personalkostnader	Not 6	-36 917	-36 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 940	-218 300
Summa rörelsekostnader		-1 176 790	-1 199 050
RÖRELSERESULTAT		901 249	975 397
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 748	-358 492
Summa finansiella poster		-375 709	-358 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		525 540	617 011
ÅRETS RESULTAT		525 540	617 011

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	36 213 405	36 485 345
Summa materiella anläggningstillgångar	36 213 405	36 485 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 213 405	36 485 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	856 851	1 379 442
Summa kortfristiga fordringar	856 851	1 379 442
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 593	7 793
Summa kassa och bank	6 593	7 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	863 444	1 387 235
SUMMA TILLGÅNGAR	37 076 849	37 872 579

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 425 000	16 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 240 334	1 947 474
Summa bundet eget kapital		18 665 334	18 372 474
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 277 965	953 814
Årets resultat		525 540	617 011
Summa fritt eget kapital		1 803 506	1 570 825
SUMMA EGET KAPITAL		20 468 840	19 943 299
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 770 619	7 011 625
Summa långfristiga skulder		15 770 619	7 011 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	463 144	10 575 000
Leverantörsskulder		128 890	109 854
Skatteskulder		84 837	79 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	160 519	153 241
Summa kortfristiga skulder		837 390	10 917 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 076 849	37 872 579

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 077 990	2 077 990
Öresutjämning	50	50
	2 078 040	2 078 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	96 407
	0	96 407

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	925
Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 225	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	82 400
Snöröjning/sandning	3 938	11 487
Gemensamma utrymmen	771	0
Sophantering	4 335	6 075
Gård	1 879	0
Förbrukningsmateriel	7 040	13 722
Fordon	89	0
	104 276	114 609
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	7 750
Lås	1 750	0
VVS	10 861	0
Ventilation	0	3 988
Elinstallationer	12 687	9 516
Balkonger/altaner	0	28 961
Mark/gård/utemiljö	74 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 112	0
Vattenskada	0	72 563
	110 910	122 778
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	42 300
	0	42 300
Taxebundna kostnader		
El	131 483	127 051
Värme	146 231	174 596
Vatten	55 642	43 466
Sophämtning/renhållning	43 876	45 126
	377 231	390 239
Övriga driftkostnader		
Försäkring	56 306	59 596
Självrisk	0	30 000
Kabel-TV	53 584	49 773
	109 890	139 369
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 727	40 110
TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 035	849 405

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	919
	Tele- och datakommunikation	0	295
	Revisionsarvode extern revisor	17 625	17 625
	Föreningskostnader	4 896	1 447
	Styrelseomkostnader	315	0
	Fritids- och trivselkostnader	880	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	62 660	60 741
	Administration	4 616	3 385
	Konsultarvode	19 750	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		120 898	94 547
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	28 000
	Kostnadsersättningar	120	0
	Sociala kostnader	8 797	8 798
		36 917	36 798
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	271 940	218 300
		271 940	218 300

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 100 000	39 100 000
	Utgående anskaffningsvärde	39 100 000	39 100 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 614 655	-2 396 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 940	-218 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 886 595	-2 614 655
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 213 405	36 485 345
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 300 000	6 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 697 000	3 416 000
		25 697 000	21 416 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 697 000	21 416 000
		25 697 000	21 416 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	40 314	39 554
	Klientmedel hos SBC	816 537	1 339 888
		856 851	1 379 442
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 947 474	1 684 482
	Reservering enligt stadgar	292 860	291 292
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-28 300
	Vid årets slut	2 240 334	1 947 474

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	5 938 625	-
Nordea	0,000 %	0	3 310 000	-
Nordea	0,000 %	0	1 073 000	-
Nordea	0,000 %	0	7 265 000	-
Nordea	1,750 %	6 562 000	0	2024-11-20
Nordea	1,700 %	6 561 763	0	2022-11-16
Nordea	1,540 %	3 110 000	0	2021-08-16
Summa skulder till kreditinstitut		16 233 763	17 586 625	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-463 144	-10 575 000	
		15 770 619	7 011 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 743 519 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

2018-12-31

22 871 000

22 871 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror
Elinstallation

2019-12-31

2018-12-31

37 679

21 664

125 804

131 577

-2 964

0

160 519

153 241

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2020 Byte av förrådströsklar hus 5,7,9,11

2020 Ventilationskontroll (OVK) för samtliga lägenheter.

2022 Tvätt av samtliga fasader.

2022 Målning av ventilationshuvar samt insp. av takluckor.

2025 Översyn av alla dörrar och fönster.

Styrelsens underskrifter

HÖGANÄS den 27 / 4 2020

Maiko Bové
Ledamot



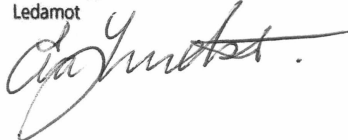
Martin Alexander Larsen
Ledamot



Rode Marina Larsson
Ledamot



Eva Margareta Lundqvist
Ledamot



Stefan Peter Murmann
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KMPG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Olympia i Höganäs, org. nr 769614-5379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Olympia i Höganäs för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Olympia i Höganäs för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

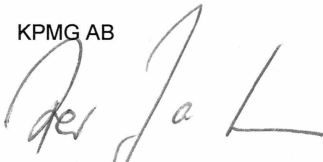
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg 2020-05-06

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 077 000	2 077 990	2 077 000
Öresutjämnin	0	50	0
	2 077 000	2 078 040	2 077 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-90 000	-86 225	0
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-125 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-3 938	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-771	-3 000
Sophantering	-4 000	-4 335	-5 000
Gård	-1 000	-1 879	-1 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 040	-5 000
Fordon	0	-89	0
	-159 000	-104 276	-165 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-35 000
Lås	0	-1 750	0
VVS	0	-10 861	0
Ventilation	-5 000	0	0
Elinstallationer	-5 000	-12 687	0
Mark/gård/utemiljö	0	-74 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 112	0
	-110 000	-110 910	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-20 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-20 000
	-100 000	0	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-133 000	-131 483	-117 000
Värme	-150 000	-146 231	-198 000
Vatten	-44 000	-55 642	-45 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-43 876	-45 000
	-374 000	-377 231	-405 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-56 306	-61 000
Kabel-TV	-52 000	-53 584	-51 000
	-115 000	-109 890	-112 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 337	-44 727	-41 000
	-41 337	-44 727	-41 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 625	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-4 896	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-315	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-880	-1 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-62 660	-62 000
Administration	-4 000	-4 616	-5 000
Konsultarvode	0	-19 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-92 000	-120 898	-102 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-28 000	-28 000
Bilersättning skattefri	0	-120	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 797	-9 000
	-54 000	-36 917	-37 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-272 000	-271 940	-219 000
	-272 000	-271 940	-219 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 317 337	-1 176 790	-1 176 000
RÖRELSERESULTAT	759 663	901 249	901 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-380 000	-373 578	-325 000
Övriga räntekostnader	0	-2 170	0
	-380 000	-375 709	-325 000
RESULTAT	379 663	525 540	576 000

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