

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 roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boklok Råby

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2023 och 2073.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2002-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

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

Styrelsen

Lars Eriksson	Ordförande
Richard Binning	Ledamot
Ann-Sofie Gunnarsson	Ledamot

Marie Christine Engström Gallus	Suppleant
Gunnel Christin Holmgren	Suppleant
Asnate Maddalo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Bromer	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Rose-Marie Nyqvist
Carolina Svensson Huldt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRO-RÅBY 3:137	2003	Upplands-Bro

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

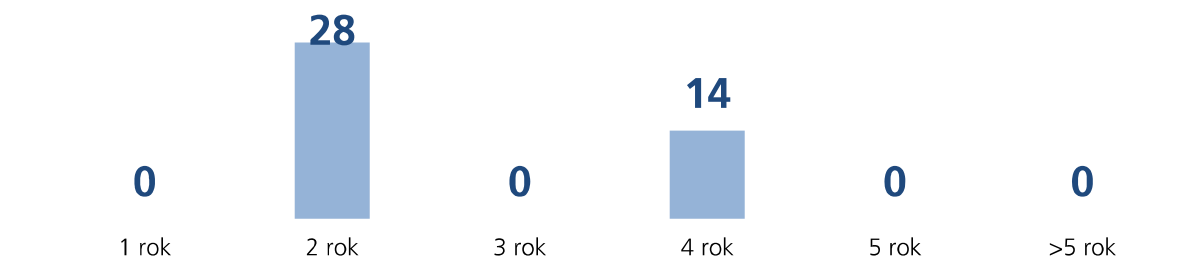
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 632 m², varav 2 632 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering av dörrar	2021 - 2023	Några gjorda under 2022, troligen fler arbeten under 2023
Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering/ifyllning av asfaltsgrop	2023	Vissa ställen har asfalten "sjunkit" så det samlas vatten
Underhåll värme	2023	Fortsättning av tidigare arbete
Laddstolpar för bilar	2023-2024	Exakt tidpunkt osäker, kan eventuellt dröja något/några år.
Målning fasader	2024	Tidpunkt osäker beroende på entreprenörer
Underhåll fönster	2025	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöröjning	Björn entreprenad
Bredband	Telia
Kabel-TV	Telia
El	EON, Fortum
Vatten	Upplands-Bro kommun
Sophämtning	Upplands-Bro kommun
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värmepump	Litslena Rör AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

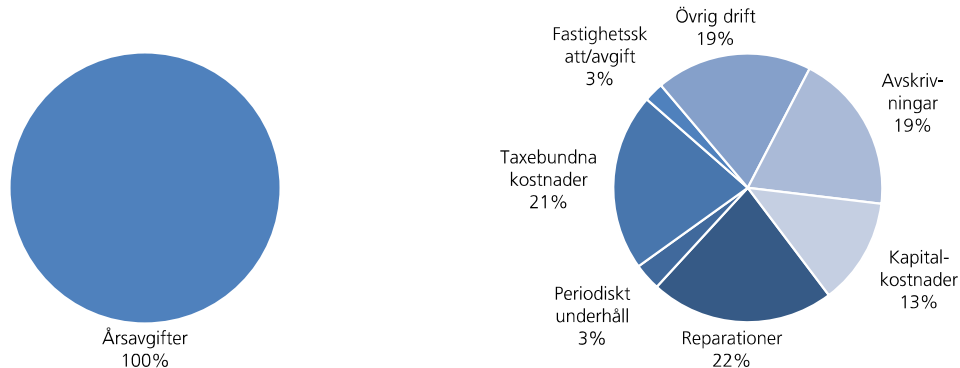
Föreningens ekonomi är för tillfället god, vi har inte haft avgiftshöjningar på ca 10 år, men med tanke på det osäkra läget på många sätt har måttliga avgiftshöjningar diskuterats, kanske lite grann under flera år eftersom ökande utgifter är att vänta. Exempelvis höjningar av elpriset kan ha stor effekt på våra utgifter. Inga beslut har dock tagits.

Den största utgiftsposten i närtid är att vi behöver måla fasader och fönster, troligen under 2024 och 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 853 501	3 559 626
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 243 455	2 053 644
Finansiella intäkter	4 754	339
Minskning kortfristiga fordringar	140 280	0
Ökning av kortfristiga skulder	428 084	255 770
	2 816 573	2 309 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 808 510	1 275 402
Finansiella kostnader	341 048	355 688
Ökning av kortfristiga fordringar	0	78 108
Minskning av långfristiga skulder	263 621	306 680
	2 413 178	2 015 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 256 896	3 853 501
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	403 394	293 875

*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 1 519 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

Krånglande värmepumpsystem under tidig vårvinter 2022 ledde till att vi beställt och fått en ny värmepump installerad. Leverans skedde under december 2022. Vi har fortfarande två värmepumpar men den nya har samma kapacitet som båda de gamla tillsammans.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	843	773	843	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 479	8 579	8 696	8 812
Elkostnad/m ² totalyta	141	115	101	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	47	44	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	135	188	211
Soliditet (%)	49	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-415	-91	237	232
Nettoomsättning (tkr)	2 239	2 053	2 240	2 240

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 632 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	19 810 000	0	0	19 810 000
Fond för yttre underhåll	1 752 298	78 960	-48 000	1 721 338
S:a bundet eget kapital	21 562 298	78 960	-48 000	21 531 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	940 036	-78 960	-42 695	1 061 691
Årets resultat	-414 937	-414 937	90 695	-90 695
S:a fritt eget kapital	525 099	-493 897	48 000	970 996
S:a eget kapital	22 087 397	-414 937	0	22 502 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-414 937
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 018 996
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 960
summa balanserat resultat	525 099

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

87 474
612 573

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 238 608	2 052 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 847	737
Summa rörelseintäkter		2 243 455	2 053 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 543 554	-1 027 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 204	-182 995
Personalkostnader	Not 6	-64 752	-65 392
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-513 588	-513 588
Summa rörelsekostnader		-2 322 098	-1 788 990
RÖRELSERESULTAT		-78 643	264 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 754	339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 048	-355 688
Summa finansiella poster		-336 294	-355 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-414 937	-90 695
ÅRETS RESULTAT		-414 937	-90 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	41 132 643	41 640 029
Inventarier	Not 9	0	6 203
Summa materiella anläggningstillgångar		41 132 643	41 646 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 132 643	41 646 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 837	36 078
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 240 384	3 985 876
Summa kortfristiga fordringar		4 269 221	4 021 954
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		28 250	12 403
Summa kassa och bank		28 250	12 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 297 471	4 034 356
SUMMA TILLGÅNGAR		45 430 114	45 680 588

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 810 000	19 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 752 298	1 721 338
Summa bundet eget kapital		21 562 298	21 531 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		940 036	1 061 691
Årets resultat		-414 937	-90 695
Summa fritt eget kapital		525 099	970 996
SUMMA EGET KAPITAL		22 087 397	22 502 334
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 023 489	11 807 024
Summa långfristiga skulder		17 023 489	11 807 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 293 505	10 773 591
Leverantörsskulder		673 117	172 913
Skatteskulder		63 798	121 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	288 808	303 430
Summa kortfristiga skulder		6 319 228	11 371 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 430 114	45 680 588

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 219 381	2 034 432
Hyror parkering	16 020	21 420
Hysesrabatt	0	-3 000
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	68	55
	2 238 608	2 052 907

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 847	737
	4 847	737

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	3 795	0
	Fastighetskötsel gård beställning	39 000	0
	Snöröjning/sandning	59 736	56 761
	Soppantering	2 575	0
	Gård	8 304	20 008
	Serviceavtal	220	3 781
	Förbrukningsmateriel	20 083	34 300
	Brandskydd	180	0
	Fordon	380	318
		134 273	115 168
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	40 909
	Lokaler	3 009	0
	Entré/trapphus	4 230	121 688
	Lås	0	3 590
	VVS	0	4 500
	Värmeanläggning/undercentral	26 014	0
	Elinstallationer	515 205	7 373
	Tak	0	9 313
	Mark/gård/utemiljö	0	3 800
	Vattenskada	41 125	3 744
		589 583	194 917
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	48 000
	Värmeanläggning	87 474	0
		87 474	48 000
	Taxebundna kostnader		
	El	372 129	302 674
	Vatten	120 075	123 183
	Sophämtning/renhållning	75 645	74 646
	Grovsopor	0	7 825
		567 849	508 328
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 257	59 186
	Kabel-TV	0	10 080
	Bredband	40 320	30 240
		100 577	99 506
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 798	61 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 543 554	1 027 015

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	78	0
	Tele- och datakommunikation	4 283	4 847
	Juridiska åtgärder	27 860	80 340
	Inkassering avgift/hyra	0	859
	Hysesförluster	840	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 250
	Föreningskostnader	800	0
	Styrelseomkostnader	6 113	723
	Studieverksamhet	0	5 625
	Förvaltningsarvode	68 099	61 031
	Administration	14 631	5 345
	Konsultarvode	55 000	2 975
		200 204	182 995
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	51 200
	Sociala kostnader	14 752	14 192
		64 752	65 392
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	404 500	404 500
	Förbättringar	102 885	102 885
	Inventarier	6 203	6 203
		513 588	513 588

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 940 138	48 940 138
	Utgående anskaffningsvärde	48 940 138	48 940 138
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 300 109	-6 792 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-507 385	-507 385
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 807 495	-7 300 109
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 132 643	41 640 029
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 900 000	5 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 600 000	31 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 710 000	8 225 000
		49 310 000	39 425 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 310 000	39 425 000
		49 310 000	39 425 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	266 430	266 430
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	266 430	266 430
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-260 227	-254 024
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 203	-6 203
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-266 430	-260 227
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 203
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 738	71 938
	Klientmedel hos SBC	3 174 049	3 840 807
	Räntekonto hos SBC	1 054 597	292
	Avräkning övrigt	0	72 839
		4 240 384	3 985 876

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 721 338	1 707 231
	Reservering enligt stadgar	78 960	78 960
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 000	-64 853
	Vid årets slut	1 752 298	1 721 338

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,230 %	0	6 599 686	Löst
	Handelsbanken	3,190 %	5 147 178	5 204 054	2023-07-30
	Handelsbanken	1,340 %	3 253 593	3 289 645	2024-03-01
	Handelsbanken	1,240 %	5 147 338	5 207 338	2025-06-01
	Handelsbanken	1,370 %	2 242 939	2 279 892	2025-01-30
	Handelsbanken	1,000 %	6 525 946	0	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		22 316 994	22 580 615	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 293 505	-10 773 591	
			17 023 489	11 807 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 998 889 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 690 000	26 690 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	47 152	49 401
	Sociala avgifter	15 710	15 522
	Ränta	35 532	35 280
	Avgifter och hyror	190 414	203 227
		288 808	303 430

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll och reparation av räcke, loftgångar och vissa balkonger.

Tvätt och inoljning av trä.

Laga staket samt tvätt och inoljning.

Vattenutkast (förlängning) för stuprör så att vi undviker att mycket vatten samlas nära huset.

Styrelsens underskrifter

Upplands-Bro den / 2023

Lars Eriksson
Ordförande

Richard Binning
Ledamot

Ann-Sofie Gunnarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Niklas Bromer
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Råby, org. nr 769608-3331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Råby för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Råby för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2022 utan stämman avhölls under juli månad.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se