

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Bergakungen

Styrelsen får härmed avge 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 2022 och 2071.
- 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 att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Alingsås.

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

#### Styrelsen

Fredrik Olsson	Ordförande
Carolina Bergström Morina	Ledamot
Jenny Hellsten	Ledamot
Karin Jarlekrantz	Ledamot
Jonas Ljunggren	Ledamot
Andreas Andersson	Suppleant
Jimmy Ejervall	Suppleant
Anton Torgny Frisk Granander	Suppleant
Maria Viola Hübinette	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

### Valberedning

Madeleine Granander  
Linda Pihlblad

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alingsås Bergakungen 1	2014	Alingsås

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

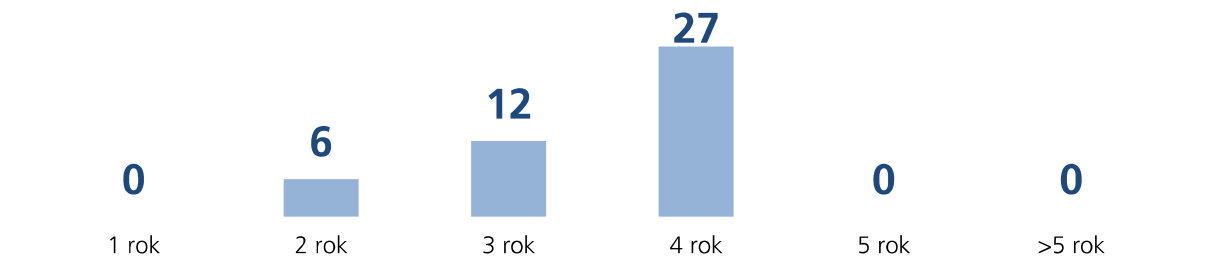
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 6 flerbostadshus och 15 småhus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 744 m<sup>2</sup>, varav 3 744 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning

## Föreningens ekonomi

En omförhandling av ett av lånen pågår under början av 2023.

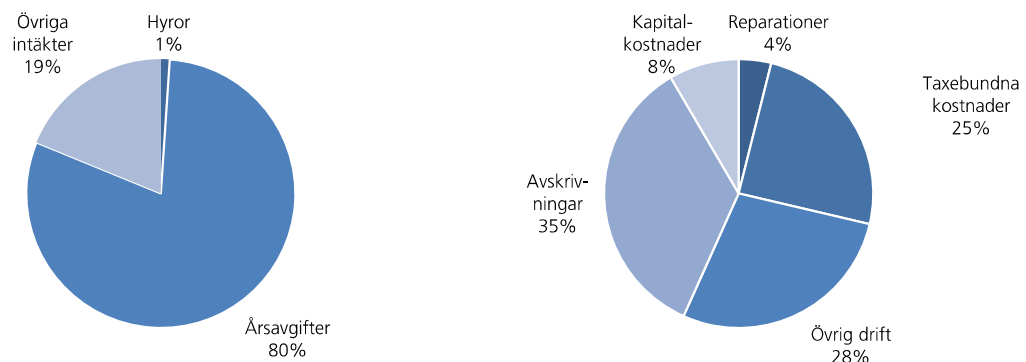
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 166 151</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	2 413 627
Finansiella intäkter	11
Medlemsinsatser	114 495
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
Minskning kortfristiga fordringar	0
	<b>2 528 133</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 407 390
Finansiella kostnader	211 105
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	320 000
Minskning av kortfristiga skulder	39 402
	<b>1 977 896</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 716 387</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>550 237</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har belysning beställts till lekplatsen/gården. Belysningen går att sätta på och stänga av i soprummet. Även pergolan har blivit ljussatt, men med mer dekorativ belysning.

Styrelsen har arbetat mycket med att upphandla teknisk förvaltare och fastighetsskötsel. I samband med det byttes den ekonomiska förvaltningen ut för att ha allt samlat hos samma leverantör.

En underhållsplan har tagits fram som gäller fram till 2071.

Styrelserummet har fått en uppfräschning.

Nya brandvarnare har köpts in och delats ut till samtliga lägenheter och kedjehus.

Entrétaken på kedjehuset har justerats och förankrats ordentligt.

Ny julbelysning har inhandlats.

Utöver det har styrelsen arbetat med att få igång en bättre kommunikation mellan styrelsen och föreningen, genom att ha en roll i styrelsen som arbetar med kommunikation.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	516	550	540	529
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 130	9 216	9 568	9 648
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	15	-	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	64	-	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	45	-	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	56	-	-
Soliditet (%)	65	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	316	185	176
Nettoomsättning (tkr)	2 353	2 589	2 522	2 462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 744 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	63 230 000	0	0	63 230 000
Fond för yttre underhåll	790 880	114 750	107 170	568 960
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>64 020 880</b>	<b>114 750</b>	<b>107 170</b>	<b>63 798 960</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	514 168	-114 750	209 106	419 812
Årets resultat	-67 870	-67 870	-316 276	316 276
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>446 299</b>	<b>-182 620</b>	<b>-107 170</b>	<b>736 088</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>64 467 179</b>	<b>-67 870</b>	<b>0</b>	<b>64 535 048</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 870
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	628 918
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 750
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>446 298</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>446 298</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 353 387	2 589 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 240	-23
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 413 627</b>	<b>2 589 529</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 103 085	-1 021 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 827	-136 842
Personalkostnader	Not 6	-63 478	-61 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-863 013	-845 762
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 270 403</b>	<b>-2 064 965</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>143 224</b>	<b>524 564</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 105	-208 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 094</b>	<b>-208 288</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-67 870</b>	<b>316 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-67 870</b>	<b>316 276</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	97 340 846	98 203 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>97 340 846</b>	<b>98 203 859</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 340 846</b>	<b>98 203 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 763	6 632
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 538 623	625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	111 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 542 386</b>	<b>119 062</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	178 568	1 166 151
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>178 568</b>	<b>1 166 151</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 720 954</b>	<b>1 285 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>99 061 800</b>	<b>99 489 071</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 230 000	63 230 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	790 880	568 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 020 880</b>	<b>63 798 960</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		514 168	419 812
Årets resultat		-67 870	316 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>446 299</b>	<b>736 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>64 467 179</b>	<b>64 535 048</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 503 400	23 903 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 503 400</b>	<b>23 903 400</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 680 000	10 600 000
Leverantörsskulder		120 650	139 367
Övriga skulder		28 645	23 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	261 926	287 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 091 221</b>	<b>11 050 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 061 800</b>	<b>99 489 071</b>

## 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 för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 933 754	2 060 360
Hyror parkering moms	1 764	0
Hyror parkering	24 336	23 719
Vattenintäkter moms	46 344	0
Kallvattenintäkter	93 557	0
Varmvattenintäkter	109 775	0
Vatten-/värmeintäkter	127 548	0
Värmeintäkter	10 506	0
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	7	0
Övriga intäkter	0	505 450
	<b>2 353 387</b>	<b>2 589 529</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	60 060	0
	Övriga intäkter	180	-23
		<b>60 240</b>	<b>-23</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	7 150
	Fastighetskötsel beställning	11 315	0
	Snöröjning/sandning	20 500	25 459
	Städning	1 216	0
	Gemensamma utrymmen	1 308	0
	Gård	19 293	14 638
	Serviceavtal	18 533	0
	Förbrukningsmateriel	22 316	0
	Brandskydd	7 054	0
	Fordon	3 095	0
		<b>104 630</b>	<b>47 247</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighetsförbättring	14 743	0
	Dörrar och lås/porttelefon	0	3 499
	Gemensamma utrymmen	60 510	0
	Lås	556	0
	VVS	5 649	4 188
	Ventilation	0	32 199
	Elinstallationer	0	2 631
	Tak	13 854	5 150
	Fönster	3 395	0
	Mark/gård/utemiljö	0	54 304
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 758
	Vattenskada	0	1 126
	Reparationer	0	3 124
		<b>98 707</b>	<b>114 979</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 048	55 506
	Värme	219 077	241 031
	Vatten	137 134	167 287
	Sophämtning/renhållning	194 150	116 566
	Grovsopor	24 193	31 307
		<b>613 602</b>	<b>611 697</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	95 879	47 675
	Kabel-TV	140 959	0
	Bredband	49 309	199 694
		<b>286 147</b>	<b>247 369</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 103 085</b>	<b>1 021 292</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	1 094	
	Juridiska åtgärder	6 266	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 500	15 500
	Förbrukningsmaterial	0	8 188
	Styrelseomkostnader	6 559	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 126	0
	Förvaltningsarvode	141 751	71 086
	Förvaltningsarvodena övriga	13 117	21 818
	Administration	15 028	0
	Korttidsinventarier	33 714	0
	Konsultarvode	0	20 250
	Föreningsavgifter	5 724	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	0
	Övriga driftskostnader	3 825	0
		<b>240 827</b>	<b>136 842</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 601
	Sociala kostnader	15 178	13 468
		<b>63 478</b>	<b>61 069</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	819 262	825 412
	Förbättringar	7 763	0
	Markanläggning	35 989	20 350
		<b>863 013</b>	<b>845 762</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	103 189 723	102 584 188
	Nyanskaffningar	0	605 535
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>103 189 723</b>	<b>103 189 723</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 985 865	-4 140 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-863 013	-845 762
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 848 878</b>	<b>-4 985 865</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 340 846</b>	<b>98 203 859</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	63 355 000	55 355 000
	Taxeringsvärde mark	20 970 000	23 570 000
		<b>84 325 000</b>	<b>78 925 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 325 000	78 925 000
		<b>84 325 000</b>	<b>78 925 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	0	625
	Klientmedel hos SBC	1 537 819	0
	Fordringar	804	0
		<b>1 538 623</b>	<b>625</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	0	44 769
	Fastighetsskötsel	0	6 600
	Förvaltning	0	13 540
	Övriga förutbetalda kostnader	0	46 896
		<b>0</b>	<b>111 805</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	568 960	568 960
	Reservering enligt stadgar	114 750	0
	Reservering enligt stämmobeslut	112 320	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 150	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>790 880</b>	<b>568 960</b>

**Not  
12**

## SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
SEB	0,410 %	8 440 000	8 520 000	2024-02-28
SEB	0,410 %	7 440 000	7 520 000	2024-01-28
SEB	3,100 %	9 440 000	9 520 000	2023-02-28
SEB	0,470 %	8 863 400	8 943 400	2024-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 183 400</b>	<b>34 503 400</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 680 000	-10 600 000	
		<b>24 503 400</b>	<b>23 903 400</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 583 400 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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 083 400	39 083 400

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	0	3 346
Värme	0	37 820
Löner	0	49 701
Arvoden	53 851	0
Sociala avgifter	19 822	16 014
Ränta	7 245	3 498
Revisionsarvode	0	14 000
Avgifter och hyror	181 008	163 266
Upplupna kostnader	0	336
	<b>261 926</b>	<b>287 981</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Den största posten i underhållsplanen för 2023 är att måla samtliga lägenhetshus. Styrelsen håller på att utreda frågan och ta in offerter.

Ett arbete med laddstolpar till lägenhetsparkeringarna har pågått, efter motion på föregående stämma. Inga offerter har lämnats in trots att flera leverantörer har varit och kollat. Arbetet kommer att fortsätta under 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Alingsås den / 2023

Fredrik Olsson  
Ordförande

Carolina Bergström Morina  
Ledamot

Jenny Hellsten  
Ledamot

Karin Jarlekrantz  
Ledamot

Jonas Ljunggren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Susanne Andersson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Bergakungen, org.nr. 769623-4041

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Bergakungen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Bergakungen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter	2 060 000	1 933 754
Hyror parkering moms	0	1 764
Hyror parkering	25 000	24 336
Vattenintäkter moms	0	46 344
Kallvattenintäkter	91 000	93 557
Varmvattenintäkter	113 000	109 775
Vatten-/värmeintäkter	150 000	127 548
Värmeintäkter	0	10 506
Överlåtelse/pantsättning	0	5 796
Öresutjämning	0	7
Försäkringsersättning	0	60 060
Övriga intäkter	0	180
	<b>2 439 000</b>	<b>2 413 627</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	0	-11 315
Snöröjning/sandning	-25 000	-20 500
Städning entreprenad	0	-1 216
OVK Obl. Ventilationskontroll	-28 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 308
Gård	0	-19 293
Serviceavtal	0	-18 533
Förbrukningsmateriel	-10 000	-22 316
Brandskydd	0	-7 054
Fordon	0	-3 095
	<b>-63 000</b>	<b>-104 630</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	-40 000	-14 743
Gemensamma utrymmen	0	-60 510
Lås	0	-556
VVS	0	-5 649
Tak	0	-13 854
Fönster	0	-3 395
	<b>-40 000</b>	<b>-98 707</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	-1 250 000	0
	<b>-1 250 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-85 000	-39 048
Värme	-260 000	-219 077
Vatten	-167 000	-137 134
Sophämtning/renhållning	-116 000	-194 150
Grovsopor	-30 000	-24 193
	<b>-658 000</b>	<b>-613 602</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-48 000	-95 879
Kabel-TV	0	-140 959
Bredband	-198 000	-49 309
	<b>-246 000</b>	<b>-286 147</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	-313
Tele- och datakommunikation	0	-1 094
Juridiska åtgärder	0	-6 266
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-3 500
Styrelseomkostnader	0	-6 559
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-4 126
Förvaltningsarvode	-112 000	-141 751
Förvaltningsarvoden övriga	0	-13 117
Administration	-1 000	-15 028
Korttidsinventarier	0	-33 714
Föreningsavgifter	0	-5 724
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 810
Övriga driftskostnader	0	-3 825
	<b>-136 000</b>	<b>-240 827</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-48 300	-48 300
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 178
	<b>-63 300</b>	<b>-63 478</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnad	-825 000	-819 262
Förbättringar	-13 000	-7 763
Markanläggning	-45 000	-35 989
	<b>-883 000</b>	<b>-863 013</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 339 300</b>	<b>-2 270 403</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-900 300</b>	<b>143 224</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Ränteintäkter	0	11
Låneräntor	-417 000	-210 846
Övriga räntekostnader	0	-259
	<b>-417 000</b>	<b>-211 094</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 317 300</b>	<b>-67 870</b>

# 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](http://www.sbc.se)