

# Årsredovisning

för

## Brf BoKlok Droskan

769635-4450

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf BoKlok Droskan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen BoKlok Droskan registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2017. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2019 fastigheten Årnevi 2:14 i Uppsala kommun. På fastigheten finns sex flerbostadshus med två våningsplan samt sex förrådsbyggnader med kallförråd till varje bostadsrätt. Inflyttning i lägenheterna har skett innan fastigheten i sin helhet är fastställd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB genom Leif Bolander och Co AB där bostadsrättstillägg ingår för alla bostäder.

Fastigheten består av 6 flerbostadshus i två våningar. Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	8 st	424 kvm
3 rum och kök	12 st	836 kvm
4 rum och kök	12 st	972 kvm
Parkeringsplatser	36 st	

Ett förråd finns till varje bostad. Total bostadsare uppgår till 2.232 kvm.

Uppvärmning av lägenheterna sker genom bergvärme via vattenradiatorer.

#### **Styrelsen för tiden 1 januari - 12 oktober**

Mathias Everhall	Ordförande
Johanna Bylund	Ledamot
Josua Franz	Ledamot
Per Johansson	Ledamot
Joakim Grannas	Suppleant
Tobias Hedenholm	Suppleant

#### **Styrelsen för tiden 12 oktober - 31 december**

Mathias Everhall	Ordförande
Johanna Bylund	Ledamot (avgått u. året)
Josua Franz	Ledamot
Per Johansson	Ledamot
Madeleine Landberg	Ledamot
Joakim Grannas	Suppleant
Tobias Hedenholm	Suppleant

#### **Revisor**

Catrin Moberg                      KPMG AB

#### **Valberedning**

Tina Frykenfeldt

### **Stämma och sammanträden**

Ordinarie stämma hölls 12 oktober 2020. Föreningen valde att senarelägga årsstämman pga pandemin. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte haft någon påverkan på föreningens ekonomi. Godkännande av utbyggnad av altaner, inom upplåttna ytan 3M ut från fasad och max lika bred som lägenheten. Maxhöjd staket 1,8m från mark. Max lika långt ut som balkongen sedan 80cm högt utanför balkong.

### **Verksamheten under kommande år**

Fler parkeringsplatser – Offertförfrågan är utskickad för 12st nya parkeringar.

### **Medlemsinformation**

11 st överlåtelser har skett under året (föregående år 12 st)  
Antalet medlemmar vid räkenskapets börjar var 29 st.  
Antalet medlemmar vid årets slut var 44 st.

### **Förlagsinsatser**

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 536	885	0
Resultat efter finansiella poster	-55	69	0
Soliditet (%)	69,2	69,0	0,5
Genomsnittlig årsavgifter (kr / kvm 31 dec.)	668	668	0
Räntekänslighet*	19	19	0

\* Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 285 000	6 604	0	68 854	<b>64 360 458</b>
Yttre reparationsfond		100 440			<b>100 440</b>
Disposition av föregående års resultat:			-31 586	-68 854	<b>-100 440</b>
Årets resultat				-54 545	<b>-54 545</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 285 000</b>	<b>107 044</b>	<b>-31 586</b>	<b>-54 545</b>	<b>64 305 913</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 586
Balanserad vinst	0
årets förlust	-54 545
	<b>-86 131</b>

behandlas så att till yttre reparationsfond avsättes i ny räkning överföres	100 440
	-186 571
	<b>-86 131</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 536 190	884 766
Övriga rörelseintäkter	2	180	100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 536 370</b>	<b>884 866</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-267 244	-74 977
Övriga externa kostnader	4	-69 958	-28 431
Personalkostnader	5	-34 000	0
Avskrivn byggnad	7	-832 385	-485 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 203 587</b>	<b>-588 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>332 783</b>	<b>295 898</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 328	-227 044
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-387 328</b>	<b>-227 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-54 545</b>	<b>68 854</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-54 545</b>	<b>68 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-54 545</b>	<b>68 854</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 029 055	92 861 440
Pågående arbete	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 029 055</b>	<b>92 861 440</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 029 055</b>	<b>92 861 440</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbet försäkr premier		11 650	9 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 014	4 462
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 664</b>	<b>13 553</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		795 098	456 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>795 098</b>	<b>456 221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>818 762</b>	<b>469 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 847 817</b>	<b>93 331 214</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		64 285 000	64 285 000
Fond för yttre underhåll		107 044	6 604
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 392 044</b>	<b>64 291 604</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-31 586	0
Årets resultat		-54 545	68 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-86 131</b>	<b>68 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 305 913</b>	<b>64 360 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 499 666	28 349 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 499 666</b>	<b>28 349 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 849 834	500 000
Förutbet hyres- och avgiftsint		114 321	71 244
Leverantörsskulder		31 183	37 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 900	12 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 042 238</b>	<b>621 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 847 817</b>	<b>93 331 214</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader ca 100 år

### Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Hysesintäkter, parkeringsplats	44 935	15 030
Årsavgifter, bostäder	1 491 255	869 736
Påminnelseavgift	180	60
Övriga ersättningar och intäkt	0	40
	<b>1 536 370</b>	<b>884 866</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, extra tjänster	35 304	0
Reparationer	0	679
Serviceavtal	10 813	6 247
Underhåll	14 632	0
El, fastighet	81 672	18 097
Vatten	58 998	6 194
Sophämtning	21 783	16 488
Fastighetsförsäkringar	44 042	27 272
	<b>267 244</b>	<b>74 977</b>

### Not 4 Övriga extern kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	3 293	0
Revisionsarvoden	12 900	0
Redovisningstjänster	38 304	21 695
Övriga förvaltningskostnader	15 461	6 736
	<b>69 958</b>	<b>28 431</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Arvoden</b>		
Arvoden	26 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 000	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>34 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	68 109 442
Betalda lyft	0	5 836 558
Omfört till byggnad	0	-73 946 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Byggnader och mark

Markvärdet är 19 401 000 kr

Byggnaden har åsatts värdeår 2019 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder i 15 år.

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	73 946 000	0
Omfört från pågående arbete	0	73 946 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 946 000</b>	<b>73 946 000</b>
Ingående avskrivningar	-485 560	0
Årets avskrivningar	-832 385	-485 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 317 945</b>	<b>-485 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 628 055</b>	<b>73 460 440</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,31	2021-06-01	9 489 834	9 629 834
Handelsbanken	1,30	2022-06-01	9 429 833	9 609 833
Handelsbanken	1,47	2024-06-01	9 429 833	9 609 833
			<b>28 349 500</b>	<b>28 849 500</b>
Kortfristig del - nästa års amortering			500 000	500 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering är Beräknad låneskuld 2025.12.31			9 849 834 kr 25 849 500 kr	

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	29 099 500	29 099 500
	<b>29 099 500</b>	<b>29 099 500</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat på det nya året.

Uppsala den 1/6 - 2021



Mathias Everhall  
Ordförande



Madeleine Landberg  
Ledamot

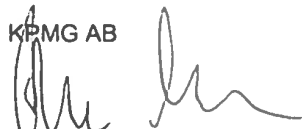


Per Johansson  
Ledamot



Josua Franz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/6 - 2021

KPMG AB  


Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Droskan, org. nr 769635-4450

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Droskan för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 utvärderar, 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 revisorssed 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, förfälskning, 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 Droskan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 överträdelser 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.

Solna den 7 juni 2021

KPMG AB

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor