

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Droskan

769635-4450

Räkenskapsåret

2019

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 2019.

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 medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Ärnevi 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 och 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 - 11 december

Björn Nordqvist	Ordförande
Stefan Canderyd	Ledamot
Joakim Fernandez	Ledamot
Daniel Friberg	Ledamot
Per Johansson	Suppleant

Styrelsen för tiden 11 december - 31 december

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

Revisor

Jan-Ove Brandt	KPMG AB
----------------	---------

Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 13 juni 2019. En extra stämma hölls 11 december 2019 för att välja in boende medlemmar i styrelsen. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fram tills dess att slutfinansieringen var gjord den 31 maj 2019 svarade BoKlok Housing AB för alla kostnader för projektet och erhöll även de avgifter/ersättningar som betalats in till föreningen. De lån som upptogs vid slutfinansiering var på totalt 29 099 500 kr vilket föreningen amorterat 250 000 kr under 2019. Inflyttning i bostäderna har skett enligt tidsplan och entreprenaden färdigställdes 2019.06.01. En extrastämma ägde rum den 11 december då de boende tillträdde styrelsen.

Verksamheten under kommande år

Slutavräkningen har inte signerats av föreningen vilket förväntas ske under våren.

Medlemsinformation

32 st upplåtelser och 12 st överlåtelse har skett under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 29 st.

Förlagsinsatser

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	885	0
Resultat efter finansiella poster	69	0
Soliditet (%)	69,0	0,5
Genomsnittlig årsavgifter (kr / kvm 31 dec.)	668	0
Räntekänslighet*	19	0

* Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift. Föreningen har endast intäkt för 7 månader, räntekänsligheten är dock beräknad på årsavgifter för 12 månader.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	0	0	0	350 000
Insatser betalt under året	63 935 000			0	63 935 000
Yttre reparationsfond		6 604			6 604
Årets resultat				68 854	68 854
Belopp vid årets utgång	64 285 000	6 604	0	68 854	64 360 458

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	0
årets vinst	68 854
	68 854

disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsättes	100 440
i ny räkning överföres	-31 586
	68 854

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

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	884 766	0
Övriga rörelseintäkter	2	100	0
Summa rörelseintäkter		884 866	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-74 977	0
Övriga externa kostnader	4	-28 431	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivn byggnad	7	-485 560	0
Summa rörelsekostnader		-588 968	0
Rörelseresultat		295 898	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 044	0
Summa finansiella poster		-227 044	0
Resultat efter finansiella poster		68 854	0
Resultat före skatt		68 854	0
Årets resultat		68 854	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 861 440	0
Pågående arbete	6	0	68 109 442
Summa materiella anläggningstillgångar		92 861 440	68 109 442
Summa anläggningstillgångar		92 861 440	68 109 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar avräkning nyproduktion		0	657 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 553	0
Summa kortfristiga fordringar		13 553	657 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		456 221	0
Summa kassa och bank		456 221	0
Summa omsättningstillgångar		469 774	657 400
SUMMA TILLGÅNGAR		93 331 214	68 766 842

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 285 000	350 000
Fond för yttre underhåll		6 604	0
Summa bundet eget kapital		64 291 604	350 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		68 854	0
Summa fritt eget kapital		68 854	0
Summa eget kapital		64 360 458	350 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	28 349 500	68 109 442
Summa långfristiga skulder		28 349 500	68 109 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	0
Förutbet hyres- och avgiftsint		71 244	0
Leverantörsskulder		11 778	0
Skuld avräkning nyproduktion		25 734	307 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 500	0
Summa kortfristiga skulder		621 256	307 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 331 214	68 766 842

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

	2019	2018
Hysesintäkter, parkeringsplats	15 030	0
Årsavgifter, bostäder	869 736	0
Påminnelseavgift	60	0
Övriga ersättningar och intäkt	40	0
	884 866	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparationer	679	0
Serviceavtal	6 247	0
El, fastighet	18 097	0
Vatten	6 194	0
Sophämtning	16 488	0
Fastighetsförsäkringar	27 272	0
	74 977	0

Not 4 Övriga extern kostnader

	2019	2018
Redovisningstjänster	21 695	0
Övriga förvaltningskostnader	6 736	0
	28 431	0

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Pågående arbete

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 109 442	0
Betalda lyft	5 836 558	68 109 442
Omfört till byggnad	-73 946 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	68 109 442
Utgående redovisat värde	0	68 109 442

Not 7 Byggnader och mark

Markvärdet är 19 401 000 kr

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omfört från pågående arbete	73 946 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 946 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-485 560	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 560	0
Utgående redovisat värde	73 460 440	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,25	2020-06-01	9 629 834	0
Handelsbanken	1,30	2022-06-01	9 609 833	0
Handelsbanken	1,47	2024-06-01	9 609 833	0
			28 849 500	0
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	0

Del som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 26 349 500 kr

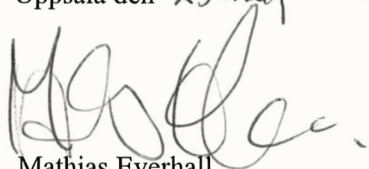
Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	29 099 500	0
	29 099 500	0

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.

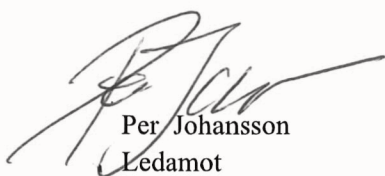
Uppsala den 25 maj 2020



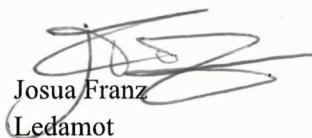
Mathias Everhall
Ordförande



Johanna Bylund
Ledamot

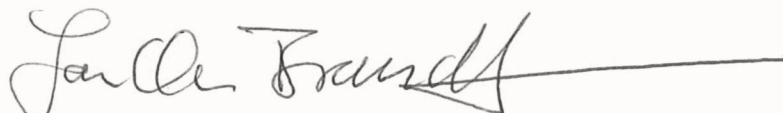


Per Johansson
Ledamot



Josua Franz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 1 juni 2020



Jan-Ove Brandt
Revisor *Auktoriserad*

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Droskan för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan 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 revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Droskan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

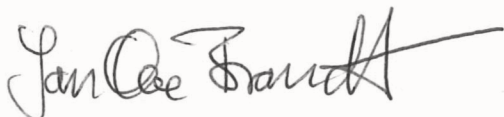
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Solna den 1 juni 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor