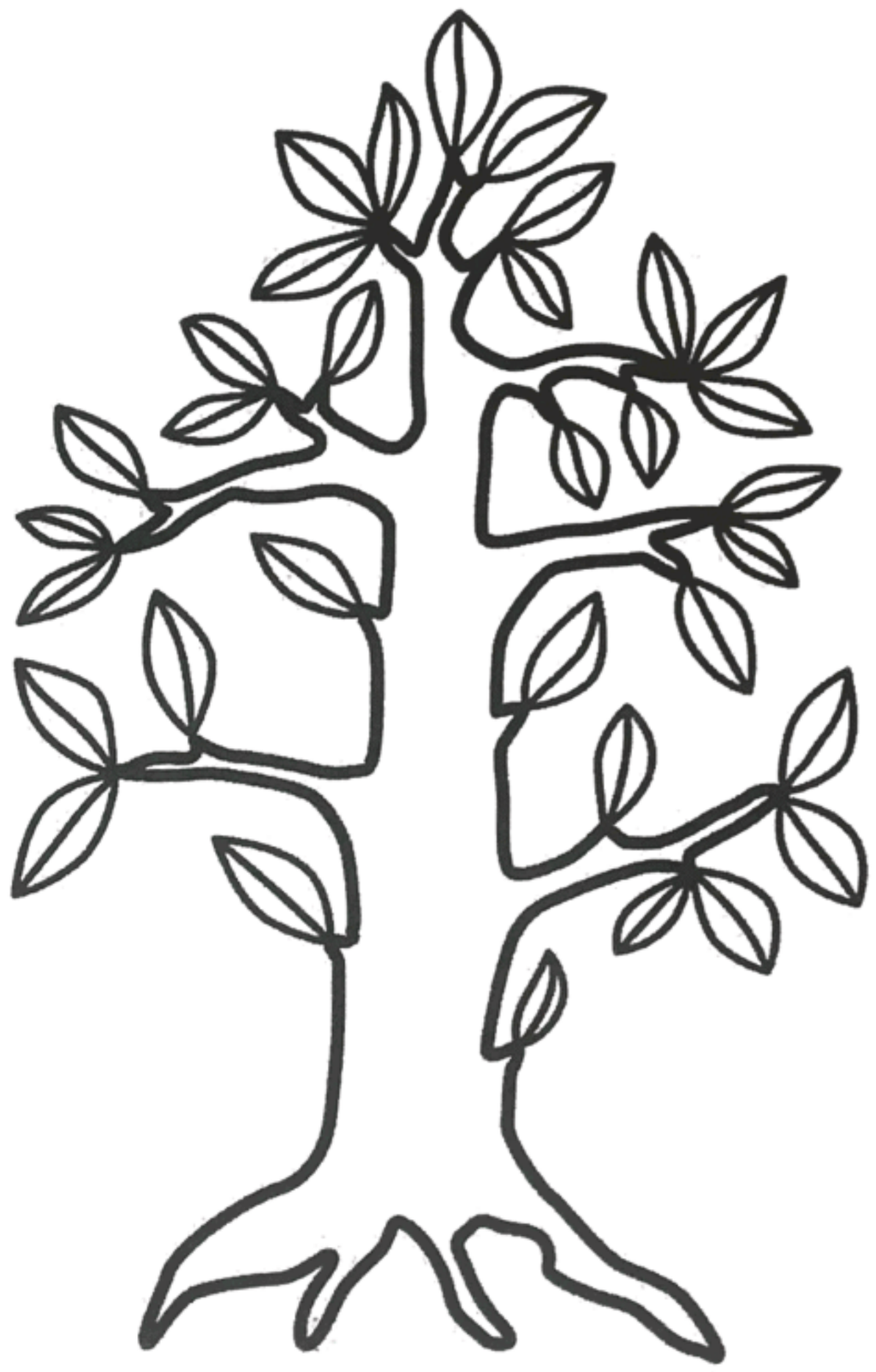
allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

BRF Boklok Eklunden
Org nr: 769628-8724



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Eklunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-10.

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 716 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrberga 1:366 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 22 lägenheter i radhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Fågelbärsvägen 1-43 i Sturefors.

Årets taxeringsvärde	19 646 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 376 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
			22			22

Antal hyresrätter:	Antal lokaler:	Antal garage:	Antal P-platser:

Total bostadsarea: 2 376 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

allabrf.se

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Evelina Björkeby	Ledamot	Stämman
Håkan Janzon	Ledamot	Stämman
Andreas Larsson	Ledamot	Stämman
Oliver Pallman	Ledamot	Stämman
Johan Tillmar	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar
Emelie Lindström	Stämman
Niklas Lindström	Stämman
Julian Planken	Stämman
Mathias Trinks	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Grant Thornton Sweden AB		Stämman

Revisorssuppleanter
Ingen vald

Valberedning
Ingen vald

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är det första hela räkenskapsåret sedan inflyttning i föreningens lägenheter skedde. Det betyder att föregående års utfall ej är jämförbart med detta räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1.
Årets avgående medlemmar uppgår till 1.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40.

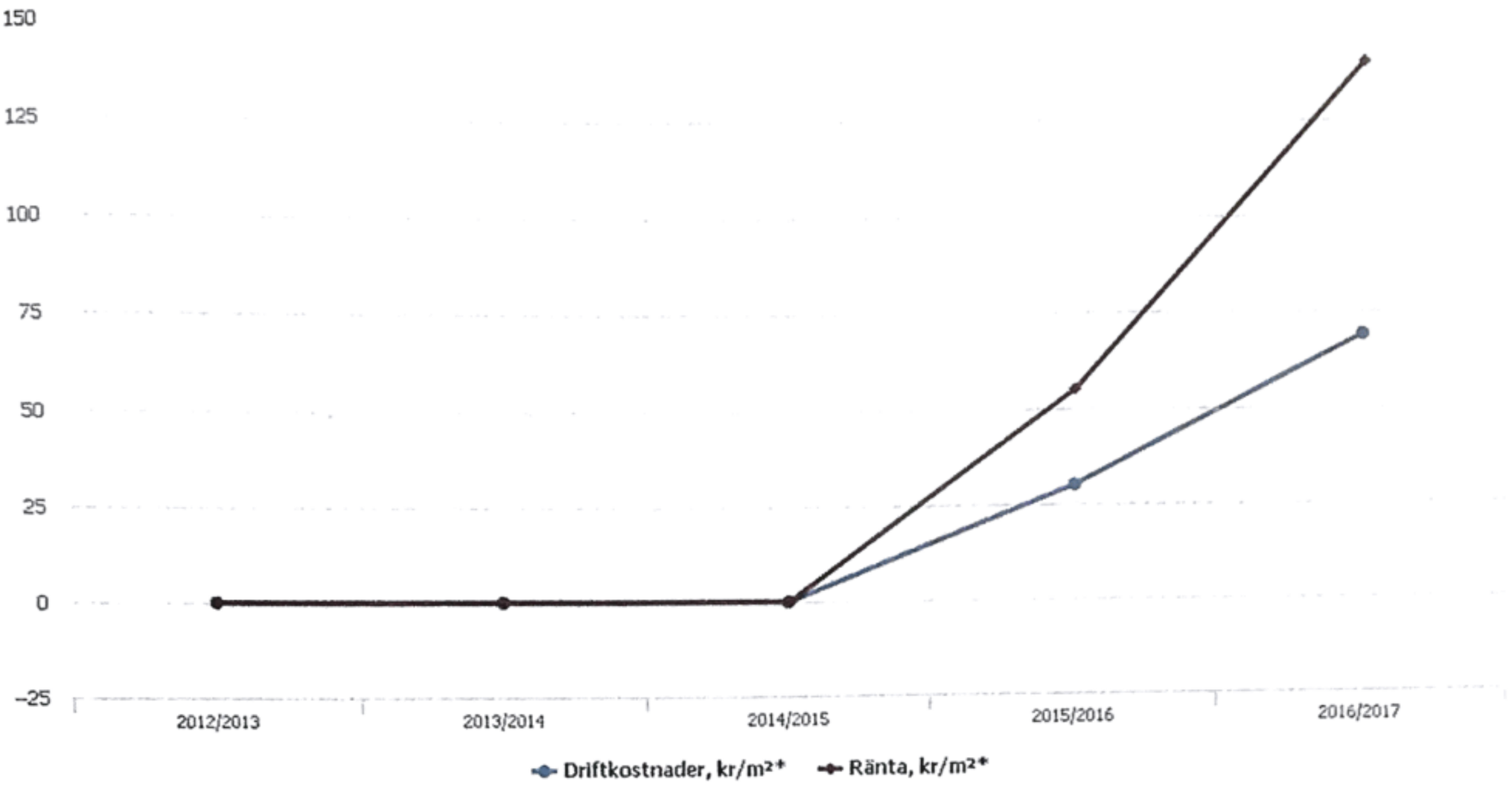
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

allabrf.se

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Resultat efter finansiella poster*	192	129	0	0	0
Balansomslutning	65 173	67 237	41 646	0	0
Soliditet %*	57	55	3	0	0
Driftkostnader, kr/m² #	69	30	0	0	0
Ränta, kr/m² #	140	55	0	0	0
Lån, kr/m²	11 694	11 989	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive eget kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital				
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 900 000	3 000	0	129 374
Disposition enl. årsstämmobeslut			129 374	-129 374
Reservering underhållsfond		72 000	-72 000	
Årets resultat				192 373
Vid årets slut	36 900 000	75 000	57 374	192 373

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	129 374
Årets resultat	192 373
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-72 000
Summa	**249 747**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**249 747**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 254 792	576 862
Övriga rörelseintäkter		896	0
Summa rörelseintäkter		1 255 688	576 862
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-163 810	-72 296
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 679	-26 525
Personalkostnader		-1 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-524 100	-218 375
Summa rörelsekostnader		-730 589	-317 196
RÖRELSERESULTAT		525 099	259 666
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-332 726	-130 292
Summa finansiella poster		-332 726	-130 292
Resultat efter finansiella poster		192 373	129 374
Årets resultat		192 373	129 374

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	64 667 525	65 191 625
Summa materiella anläggningstillgångar		64 667 525	65 191 625
Summa anläggningstillgångar		64 667 525	65 191 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 8	12 500	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 344	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	2 721	0
Summa kortfristiga fordringar		16 565	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	488 923	2 045 250
Summa kassa och bank		488 923	2 045 250
Summa omsättningstillgångar		504 144	2 045 250
SUMMA TILLGÅNGAR		65 173 013	67 236 875

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 900 000	36 900 000
Fond för yttre underhåll		75 000	3 000
Summa bundet eget kapital		36 975 000	36 903 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		57 374	0
Årets resultat		192 373	129 374
Summa fritt eget kapital		249 747	129 374
Summa eget kapital		37 224 747	37 032 374
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	27 535 180	28 410 000
Summa långfristiga skulder		27 535 180	28 410 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	75 000
Leverantörskulder		0	20 609
Övriga skulder		0	1 529 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	163 086	169 542
Summa kortfristiga skulder		413 086	1 794 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 173 013	67 236 875

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 254 792	576 862
Summa nettoomsättning	1 254 792	576 862

Not 3 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Reparationer	-11 554	0
Försäkringspremier	-32 898	-29 113
Kabel- och digital-TV	-45 450	-25 412
Förbrukningsinventarier	-11 594	0
Fastighetsel	-5 553	-1 076
Sophantering och återvinning	-54 447	-16 695
Förvaltningsarvode drift	-2 314	0
Summa driftkostnader	-163 810	-72 296

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-39 031	-13 125
Arvode, yrkesrevisorer	0	-12 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-896	0
Bankkostnader	-1 152	0
Övriga externa kostnader	-600	-900
Summa övriga externa kostnader	-41 679	-26 525

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-524 100	-218 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-524 100	-218 375

Not 6 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-332 278	-130 292
Övriga räntekostnader	-448	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-332 726	-130 292

allabrf.se

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	52 410 000	52 410 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	65 410 000	65 410 000
Summa anskaffningsvärden	65 410 000	65 410 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-218 375	0
	- 218 375	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-524 100	-218 375
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 742 475	- 218 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 667 525	65 191 625
Varav		
Byggnader	51 667 525	52 191 625
Mark	13 000 000	13 000 000

allabrf.se

Not 8 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 500	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 721	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 721	0

Not 10 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	0	1 526 189
Förvaltningskonto i Swedbank	488 923	519 061
Summa kassa och bank	488 923	2 045 250

allabrf.se

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	27 785 180	28 485 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-75 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 535 180	28 410 000

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,05 %	2017-10-03	0	6 592 590	0	6 592 590
		Löst	13 885 000	-13 185 180	699 820	0
STADSHYPOTEK	1,10%	2019-03-30	7 300 000	0	0	7 300 000
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-03-30	7 300 000	0	0	7 300 000
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-06-30	0	6 592 590	0	6 592 590
Summa			28 485 000	0	699 820	27 785 180

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 535 180 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	58 148	53 710
Upplupna kostnader för renhållning	9 430	3 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 500
Beräknat förvaltningsarvode	0	14 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	95 508	85 554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 086	169 542

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	28 510 000	28 510 000

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Linköping 2017 12 15

Ort och datum

Evelina Björkeby

Håkan Janzon

Andreas Larsson

Oliver Pallman

Johan Tillmar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 / 1 2018
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johanson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Eklunden
Org.nr. 769628-8724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Eklunden för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31.

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 30 juni 2017 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". 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 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

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 Eklunden för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31 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 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 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.

Norrköping den 2 januari 2018

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor