

# Årsredovisning

---

## *Brf BoKlok Sävsångaren*

769632-2317

Styrelsen för Brf BoKlok Sävsångaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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

SA CB  
TC M  
PW MA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Marken ägs av föreningen.

### STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Malin Lindblad	Ordförande
Patrik Wahlund	Ledamot
Jennifer Bodén	Ledamot
Martin Andersson	Ledamot from 2018-11-12
Tomasz Czekierda	Ledamot from 2018-11-12
Emil Näsström	Ledamot tom 2018-11-12 Suppleant from 2018-11-12
Robin Stjärnström	Suppleant
Ted Öhrbom	Suppleant
Malin Glännfjord	Suppleant
Joakim Gustafsson	Ledamot tom 2018-11-12

### VALBEREDNING

Ingen aktiv valberedning har utsetts.

### REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

### FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2018.

Extra föreningsstämma hölls den 12 november 2018.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 28 bostadslägenheter med en totalyta på 3 024 kvm fördelat enligt nedan.

4 r o k                      28 st              3 024kvm

JB  
MA  
TC  
PW

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Boklok Housing AB gjorde en tillträdesavräkning per 2018-05-31 vilket inkluderar fastighetsskatt för 2018 på 326 040 kr se not 4 i resultaträkningen.

Avsättningen till underhållsfond på 12 618 kr är enligt avräkningen 2018-05-31.

Nytt kontrakt mellan HaMi Plåt och Vent gällande filterbyte och OVK-besiktningar tecknades 2018-10-10. Första avtalsåret är 2019 och det avtalade priset var 33 375 kronor inkl moms.

Gemensam föreningsfest anordnades. Maten levererades av Drottningbaren för en kostnad på 11 340 kronor inklusive moms.

Utomhustält levererades av Forsbecks för en kostnad av totalt 8000 kronor inklusive moms.

Kontrakt med Firma Sven Lindblad gällande markarbete tecknades. Arbetet avsåg grusläggning av lekplatsen. Total kostnad var 3062 kronor inklusive moms.

Kontrakt med Firma Sven Lindblad gällande uppsättning av tre parkeringsskyltar, kostnad 9850 kronor inklusive moms. Kostnaden reglerades av BoKlok.

Inköp av trädgårdsredskap via Lindhs Maskinservice, total kostnad 5061 kronor.

Kontrakt med Pema Partner AB skrevs för beskärning av samtliga träd i föreningen, där privata tomten ingick. Den avtalade kostnadsersättningen blev 3000 kronor exklusive moms.

Avtal skrevs med Firma Sven Lindblad gällande snöröjning på anrop. Det avtalade priset är 500 kronor/timme exklusive moms.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	0
Antalet tillkommande medlemmar under året:	65
Antalet avgående medlemmar under året:	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	54
Under året har sex bostadsrätter överlåtits.	

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>
Nettoomsättning	1 202	
Resultat efter finansiella poster	-146	
Soliditet %	57	2
Balansomslutning	101 784	85 980
Årsavg. bostäder kr/kvm	550	

JB  
TC MA  
PV

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserad vinst/förlust</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 400 000	0	0	0	0
<i>Resultatdisp enl föreningsstämman:</i>					
Avsättning underhållsfond			12 618	-12 618	
Förändring medlemsinsatser	56 780 000				
Årets resultat					-21 030
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 180 000</b>	<b>0</b>	<b>12 618</b>	<b>-12 618</b>	<b>-21 030</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-21 030
<i>Summa</i>	<i>-21 030</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	52 920
Balanseras i ny räkning	-73 950
<i>Summa</i>	<i>-21 030</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

JA  
TC  
Per  
JB  
MA  
W

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 201 530	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 201 530</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-460 105	-
Övriga externa kostnader	3	-82 001	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 423	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 009 529</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 001</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 974	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 974</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-145 973</b>	<b>-</b>
Extraordinära intäkter	4	124 943	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 030</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 030</b>	<b>-</b>

GA DB  
TC MA  
PW

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 022 177	83 860 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 022 177</i>	<i>83 860 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 022 177</b>	<b>83 860 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 992	–
Övriga fordringar		66 570	2 119 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 621	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>111 183</i>	<i>2 119 740</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		650 955	–
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>650 955</i>	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>762 138</b>	<b>2 119 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 784 315</b>	<b>85 979 740</b>

JL JB  
TC MA  
PW

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 180 000	1 400 000
Fond för yttre underhåll	12 618	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>58 192 618</i>	<i>1 400 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-21 030	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-21 030</i>	<i>-</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>58 171 588</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 42 611 025	84 579 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42 611 025</b>	<b>84 579 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	433 700	-
Leverantörsskulder	45 680	-
Skatteskulder	331 851	-
Övriga skulder	300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 190 171	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 001 702</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>101 784 315</b>	<b>85 979 740</b>

Handwritten initials and signatures: JBL, TC, PW, CJB, MA, and a circled mark.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 201 530	-
	Summa	<b>1 201 530</b>	-

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Bevakningskostnader/jour	-1 500	-
	El	-680	-
	Fastighetsavgift/skatt tidigare år	-5 750	-
	Fastighetsavgift/skatt	-326 040	-
	Sophämtning/renhållning	-14 551	-
	Fastighetsförsäkring	-24 814	-
	Kabel-TV/Bredband	-72 847	-
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-5 805	-
	Reparation och underhåll	-8 118	-
	Summa	<b>-460 105</b>	-

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-13 000	-
	Kameral förvaltning	-33 340	-
	Kameral förvaltning, extra	-8 625	-
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 200	-
	Föreningsomkostnader	-19 833	-
	Bankkostnader	-543	-
	Föreningsavgifter	-4 660	-
	Stämmokostnader	-800	-
	Summa	<b>-82 001</b>	-

JB  
TC MA  
PW



Not 4	Extraordinära intäkter	2018	2017
	Avräkning BoKlok Housing AB nettoavräkning 2018-05-31	66 570	–
	Summa	<b>66 570</b>	–

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	62 500 000	0
	Ingående anskaffningsvärden Mark	21 360 000	21 360 000
	Årets aktivering	17 629 600	62 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	101 489 600	83 860 000
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-467 423	–
	Utgående avskrivningar	-467 423	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>101 022 177</b>	<b>83 860 000</b>

Taxeringsvärde 2018	32 604 000
Taxeringsvärde Byggnad	30 000 000
Taxeringsvärde Mark	2 604 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Trygg Hansa AB	14 924	–
	Telia Sverige AB	20 697	–
	Summa	<b>35 621</b>	–

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Danske Bank 1314-01-11266 2021-06-30 1,00%	10 842 500	–
	Danske Bank 1314-01-11258 2020-06-30 1,10%	10 842 500	–
	Danske Bank 1314-01-11231 2021-06-30 1,40%	10 712 390	–
	Danske Bank 1314-01-11223 2023-06-30 1,85%	10 647 335	–
	Kortfristig del av långfristig skuld	-433 700	–
	Summa	<b>42 611 025</b>	–

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 40 876 225 kronor.

JA JB  
TC MA  
PW

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	133 910	-
	Upplupna utgiftsräntor	41 472	-
	Tekniska Verken	1 789	-
	Uppl revisionsarvode	13 000	-
	<b>Summa</b>	<b>190 171</b>	-

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckning	43 370 000	-
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 370 000</b>	-

**Not 10**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgiftshöjning på 2% fr.o.m andra kvartalet. Avgiftshöjningen kommer ske retroaktivt fr.o.m 2019-01-01.

HaMi Plåt och Vent utför filterbyte under april månad enligt tecknat avtal.

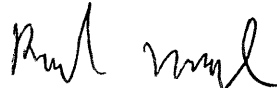
**UNDERSKRIFTER**

Linghem 2019-05-27

Malin Lindblad



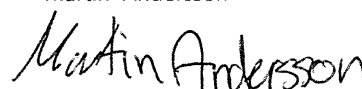
Patrik Wahlund



Jennifer Bodén



Martin Andersson



Tomasz Czekierda




Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-29

Grant Thornton Sweden AB




Maria Johansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor



TC  
PW



MA

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Sävångaren  
Org.nr. 769632-2317

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 31 december 2018 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition 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 revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 29 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor