

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Skogsbacken

769633-5202

Räkenskapsåret

2018

VI
BR
RZ
W

Styrelsen för Brf BoKlok Skogsbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogsbacken bildades 2016-12-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen förvärvade fastigheten 2017-06-28.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Styrelse

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-6 juni

Göran Olsson
Bo Stensson Wolwan
Daniel Friberg

För tiden 6 juni-31 dec

Robin Zetterström	ordförande
Violetta Ionescu	ledamot
Peyman Fatahzadeh	ledamot
Nirmala Lindström	ledamot

Revisor

Jan-Ove Brandt autoriserad revisor KPMG

Stämman och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Upplands Väsby Frestaby 1:12 del 8, med adress Skvaltgatan 7-21 och Starkmansgatan 2-16 i Upplands Väsby kommun. Fastigheten uppfördes 2017 och består av 4 st byggnader med 4 radhus i varje byggnad, samtliga upplåtna som bostadsrätter. Det finns 32 st parkeringsplatser som är uthyrda.

Fastighetens totala bostadsyta är 1872 kvm. Tomtens areal är 4 551 kvm.

x rum och kök	16 st	1872 kvm
p-platser	32 st	

Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende el och Com Hem.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkring AB.

Handwritten notes in blue ink: "RZ", "PF", "M", and "VI".

Avtal

Föreningen har avtal med följande:

E on	elavtal
Mediator Fastighetskonsult AB	ekonomisk förvaltning
Upplands Väsby kommun	vatten och sophämtning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte hänt något väsentligt under året då föreningen är helt ny och många har flyttat in under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 25
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	706	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-110	0
Soliditet (%)	66,1	7,3
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	510	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	14 407	0
Räntekänslighet (%)	41	0

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 41 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Årets	Totalt
	insatser	resultat	
Belopp vid årets ingång	5 280 000	0	5 280 000
Ökning av insatskapital	47 520 000		47 520 000
Årets resultat		-110 349	-110 349
Belopp vid årets utgång	52 800 000	-110 349	52 689 651

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-110 349
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	-63 648
i ny räkning överföres	-46 701
	-110 349

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

R2
Vi
P
M

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	705 619	0
Summa rörelseintäkter		705 619	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-78 894	0
Övriga externa kostnader	4	-32 493	0
Personalkostnader	5	-29 950	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-413 693	0
Summa rörelsekostnader		-555 030	0
Rörelseresultat		150 589	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 938	0
Summa finansiella poster		-260 938	0
Resultat efter finansiella poster		-110 349	0
Resultat före skatt		-110 349	0
Årets resultat		-110 349	0

30
R2
VI

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

79 485 867

66 988 076

Summa materiella anläggningstillgångar

79 485 867

66 988 076

Summa anläggningstillgångar

79 485 867

66 988 076

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

5 280 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 655

0

Summa kortfristiga fordringar

9 655

5 280 000

Kassa och bank

Kassa och bank

283 259

0

Summa kassa och bank

283 259

0

Summa omsättningstillgångar

292 914


5 280 000

SUMMA TILLGÅNGAR

79 778 781

72 268 076

RZ
Vi



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 800 000

5 280 000

Summa bundet eget kapital

52 800 000

5 280 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-110 349

0

Summa fritt eget kapital

-110 349

0

Summa eget kapital

52 689 651

5 280 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

26 609 560

66 988 076

Summa långfristiga skulder

26 609 560

66 988 076

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

360 000

0

Leverantörsskulder

20 205

0

Övriga skulder

13 997

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

85 368

0

Summa kortfristiga skulder

479 570

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 778 781

72 268 076

PK
RZ
VI

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 (K2).

Anläggningstillgångar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Föreningens intäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, parkeringsplats	50 470	0
Årsavgifter, bostäder	651 129	0
Påminnelseavgift	60	0
Övriga ersättningar och intäkt	3 960	0
	705 619	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparationer	15 289	0
El, fastighet	5 150	0
Sophämtning	35 334	0
Fastighetsförsäkringar	23 121	0
	78 894	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Redovisningstjänster	20 210	0
Övriga förvaltningskostnader	12 283	0
	32 493	0

Handwritten signature and initials:
A. J. M.
R2
V1

Not 5 Arvoden

	2018	2017
Styrelsearvoden (exkl sociala avgifter)	22 790	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	66 988 076	66 988 076
Inköp	12 911 484	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 899 560	66 988 076
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-413 693	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 693	0
Utgående redovisat värde	79 485 867	66 988 076

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 8566	1,45	2021-04-06	6 742 390	0
SBAB 8639	0,75	2019-04-30	6 742 390	0
SBAB 8698	1,69	2022-04-06	6 742 390	0
SBAB 8701	1,69	2022-04-06	6 742 390	0
			26 969 560	0

Kortfristig del av långfristig skuld 360 000 0

Del av lån som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. 25 169 560 kr

Not 8 Ställda säkerheter

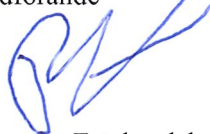
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	27 149 560	0
	27 149 560	0

Handwritten signatures:
3 BFM
Rr
Vi

Upplands Väsby 2019-



Robin Zetterström
ordförande




Peyman Fatahzadeh
ledamot

Violetta Ionescu
ledamot



Nirmala Lindström
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 19 juni 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Skogsbacken, org. nr 769633-5202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Skogsbacken för år 2018.

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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. Risker 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 Skogsbacken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionsd 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 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.

Solna den 19 juni 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor