

Årsredovisning

för

Brf Boklok Hästhagen

769631-3571

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Boklok Hästhagen, med säte i Upplands-Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade fastigheten Jursta 3:20 i Upplands-Bro kommun den 19 december 2016. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till kr 67 412 715.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2015. Föreningens ursprungliga stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2015, medan föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Jursta 3:20 i Upplands-Bro kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 884 kvadratmeter. Fastigheten består av 16 st småhus. Lägenhetsytan uppgår till 1 872 kvadratmeter. Nybyggnadsår och värdeår är satt till 2016.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 22 632 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 400 000 kr och markvärde 5 232 000 kr. Värdeår är 2016.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 550 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Robert Adermark
Asaf Oko
Diana Palacio Cepeda
Helena Sahin
Theresa Lehtinen

Suppleant

Agneta Czauderna
Safwan Khudhair
Nosherwan Adil

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring.

Revisor

Jan-Ove Brandt
KPMG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Åtgärd efter två årsbesiktning har påbörjats.

* Målning av fasaden på framsidan är inte tillräckligt bra. Föreningen har klagomål på denna och fasaden ska målas om. Kostnaden för ommålning ska tas av Boklok Housing och inte belasta bostadsrättföreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 26 (28) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 2 (0) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 030	858	0
Resultat efter finansiella poster	54	-13	0
Soliditet (%)	59,04	58,92	8,80
Fastighetslån/kvm (kr)	14 773	14 831	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,31	1,10	0,00
Årsavgift/kvm (kr)	550	550	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000 000	0	0	-12 749	39 987 251
Disposition av föregående års resultat:		56 160	-68 909	12 749	0
Årets resultat				53 640	53 640
Belopp vid årets utgång	40 000 000	56 160	-68 909	53 640	40 040 891

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-68 909
årets vinst	53 640
	-15 269

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 160
i ny räkning överföres	-71 429
	-15 269

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningshus.

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 029 696	858 080
Övriga rörelseintäkter		1 593	559
Summa rörelseintäkter		1 031 289	858 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-18 197	-16 867
Övriga externa kostnader	4	-58 800	-30 771
Personalkostnader		-18 003	0
Avskrivningar	5	-519 078	-519 078
Summa rörelsekostnader		-614 078	-566 716
Rörelseresultat		417 211	291 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 571	-305 598
Summa finansiella poster		-363 571	-304 672
Resultat efter finansiella poster		53 640	-12 749
Årets resultat		53 640	-12 749

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	66 374 559	66 893 637
Summa materiella anläggningstillgångar		66 374 559	66 893 637
Summa anläggningstillgångar		66 374 559	66 893 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 089	0
Övriga fordringar		6 710	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	19 660	16 353
Summa kortfristiga fordringar		42 459	16 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 407 238	952 376
Summa kassa och bank		1 407 238	952 376
Summa omsättningstillgångar		1 449 697	968 729
SUMMA TILLGÅNGAR		67 824 256	67 862 366

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		56 160	0
Summa bundet eget kapital		40 056 160	40 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-68 909	0
Årets resultat		53 640	-12 749
Summa fritt eget kapital		-15 269	-12 749
Summa eget kapital		40 040 891	39 987 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	27 654 400	27 764 400
Summa långfristiga skulder		27 654 400	27 764 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 503	17 533
Övriga skulder		8 413	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	103 049	93 182
Summa kortfristiga skulder		128 965	110 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 824 256	67 862 366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 029 696	858 080
	1 029 696	858 080

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Bevakningskostnader	3 749	0
Reparationer	0	779
Försäkringskostnader	14 448	13 004
Förbrukningsinventarier	0	3 084
	18 197	16 867

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Föreningsgemensamma kostnader	400	0
Revisionsarvode	12 798	10 000
Ekonomisk förvaltning	24 230	19 464
Bankkostnader	1 775	1 307
Konsultarvoden	12 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 030	0
Övriga förvaltningskostnader	2 971	0
Övriga poster	346	0
	58 800	30 771

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	51 907 791	51 907 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	51 907 791	51 907 791
Ingående avskrivningar	-519 078	0
Årets avskrivningar	-519 078	-519 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 038 156	-519 078
Ingående anskaffningsvärden mark	15 504 924	15 504 924
Ingående anskaffningsvärden mark	15 504 924	15 504 924
Utgående redovisat värde	66 374 559	66 893 637
Taxeringsvärden byggnader	5 232 000	5 232 000
Taxeringsvärden mark	17 400 000	17 400 000
	22 632 000	22 632 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisning	0	1 906
Protector försäkring	15 550	14 447
Bostadsrätterna	4 110	0
	19 660	16 353

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,050	2019-03-04	9 194 800	9 244 800
Stadshypotek	1,050	2020-03-01	9 282 300	9 282 300
Stadshypotek	1,840	2024-03-01	9 177 300	9 237 300
			27 654 400	27 764 400

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.


Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta Stadshypotek	7 241	8 100
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	85 808	75 082
	103 049	93 182

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	27 847 000	27 764 400
	27 847 000	27 764 400

Stockholm 19 maj 2019


Helena Sahin


Robert Adermark


Asaf Öko


Diana Palacio Cepeda


Theresa Lehtinen

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Hästhagen, org. nr 769631-3571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Hästhagen 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 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 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 revisionssed 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 Hästhagen 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 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 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 revisionssed 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 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 23 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor