

Årsredovisning för
Brf Boklok Byggmästaren
769631-5675

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Byggmästaren, 769631-5675 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Riksbyggen.

Vid årets utgång var medlemsantalet 40 stycken fördelade på 28 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Protector.

Styrelsen ska ha sitt säte i Gotlands län, Gotlands kommun.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Filip Svensson
Vice ordförande	Lotta Edlund
Sekreterare	Annette Glover
	Elzbieta Petersen
	Rolf Hjerp

Suppleant

Käthe Jansson
Rose.Marie Tovik - Pettersson
Ylva Åkerman

Revisor

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker

Valberedning

Thomas Hardingz
Eva Sandén
Carina Jacobsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit tio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2019-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 års besiktning av lägenheterna in och utvändigt samt markarbeten.
Föreningen har köpt in en grästrimmer.
Föreningen har haft 2 städ och fixardagar, köpt in och planterat buskar.
Besiktningssanmärkningarna efter 2 årsbesiktningen som inte är åtgärdade har en extern konsult fått i uppdrag av Boklok att sammanställa och åtgärda.
Nytt avtal med snöröjning har gjorts.
Underhåll av trappor och altaner.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Visby Såpsjudaren 5
Adress:	Sjudarevägen 30A-36H 621 53 Visby
Byggår:	2017
Taxeringsvärde:	24 831 000 kr varav byggnadsvärde 21 600 000 kr
Lägenhetsfördelning:	28 lägenheter fördelade i 4 huskroppar
Total boyta:	1924 m ²
Fastighetens areal:	7165 m ²

Lägenhetsfördelning / parkering

2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	6 st
P-platser	41 st

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 231 000	57 720	-38 697	-116 755
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-116 755	116 755
Fondavsättning enligt stämmobeslut		57 720	-57 720	
Årets resultat				-180 151
Vid årets slut	40 231 000	115 440	-213 172	-180 151

Nyckeltal

	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 244 616	1 235 016
Resultat efter finansiella poster	-180 151	116 755
Resultat i % av nettoomsättningen	-14,5	-9,5
Soliditet, %	63,0	62,9
Balansomslutning	63 422 386	63 844 322
Nyckeltal i kr/m² boyta		
Årsavgift	640	640
Lån	12 117	12 225

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 års besiktning av lägenheterna in och utvändigt samt markarbeten.
Föreningen har köpt in en gråstrimmer.
Föreningen har haft 2 städ och fixardagar, köpt in och planterat buskar.
Besiktningssanmärkningarna efter 2 årsbesiktningen som inte är åtgärdade har en extern konsult fått i uppdrag av Boklok att sammanställa och åtgärda.
Nytt avtal med snöröjning har gjorts.
Underhåll av trappor och altaner.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Visby Såpsjudaren 5
Adress: Sjudarevägen 30A-36H 621 53 Visby
Byggår: 2017
Taxeringsvärde: 24 831 000 kr varav byggnadsvärde 21 600 000 kr
Lägenhetsfördelning: 28 lägenheter fördelade i 4 huskroppar
Total boyta: 1924 m²
Fastighetens areal: 7165 m²

Lägenhetsfördelning / parkering

2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	6 st
P-platser	41 st

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 231 000	57 720	-38 697	-116 755
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-116 755	116 755
Fondavsättning enligt stämmobeslut		57 720	-57 720	
Årets resultat				-180 151
Vid årets slut	40 231 000	115 440	-213 172	-180 151

Nyckeltal

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>Belopp i kr 2017</i>
Nettoomsättning	1 244 616	1 235 016	721 289
Resultat efter finansiella poster	-180 151	116 755	19 023
Resultat i % av nettoomsättningen	-14,5	-9,5	2,6
Soliditet, %	63,0	62,9	62,7
Balansomslutning	63 422 386	63 844 322	64 160 496

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	640	640	375
Lån	12 117	12 225	12 333

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-213 173
årets resultat	-180 151
Totalt	<u>-393 324</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/m ² bostadsarea.	57 720
balanseras i ny räkning	<u>-451 044</u>
Summa	-393 324

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 244 616	1 235 016
Övriga rörelseintäkter		800	12 290
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 245 416</u>	<u>1 247 306</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-520 359	-487 233
Personalkostnader		-6 308	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-531 480	-529 630
Summa rörelsekostnader		<u>-1 058 147</u>	<u>-1 016 863</u>
Rörelseresultat		<u>187 269</u>	<u>230 443</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 420	-347 198
Summa finansiella poster		<u>-367 420</u>	<u>-347 198</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-180 151</u>	<u>-116 755</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-180 151</u>	<u>-116 755</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>-180 151</u>	<u>-116 755</u>

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	62 679 292	63 205 222
Inventarier, verktyg och installationer	5	18 500	24 050
Summa materiella anläggningstillgångar		62 697 792	63 229 272
Summa anläggningstillgångar		62 697 792	63 229 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		82 527	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 990	15 098
Summa kortfristiga fordringar		99 517	15 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		625 077	599 952
Summa kassa och bank		625 077	599 952
Summa omsättningstillgångar		724 594	615 050
SUMMA TILLGÅNGAR		63 422 386	63 844 322

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 231 000	40 231 000
Fond fastighetsunderhåll		115 440	57 720
Summa bundet eget kapital		40 346 440	40 288 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-213 173	-38 697
Årets resultat		-180 151	-116 755
Summa fritt eget kapital		-393 324	-155 452
Summa eget kapital		39 953 116	40 133 268
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 106 400	23 314 000
Summa långfristiga skulder		23 106 400	23 314 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	207 600	207 600
Leverantörsskulder		25 964	64 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 306	125 320
Summa kortfristiga skulder		362 870	397 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 422 386	63 844 322

A

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Månadsavgifter	1 231 380	1 231 380
Bilplatshyror utan el	14 400	3 600
Hysesförluster bilplatser utan el	-1 200	0
Öresutjämning	36	36
	1 244 616	1 235 016

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	52 637	39 350
Värme	106 565	122 008
Vatten och avlopp	131 964	110 686
Renhållning, sophantering	57 528	43 149
Snöröjning	7 975	9 625
Fastighetsskötsel inhyrd	11 226	8 274
Reparation och underhåll	3 834	27 271
Underhåll gård & park	0	3 643
Övriga driftskostnader	10 106	7 011
Fastighetsförsäkringar	27 713	25 009
Förbrukningsinventarier	8 375	3 555
Planerat underhåll	20 436	19 831
Övriga föreningskostnader	28 505	16 565
Administrationskostnader	38 709	37 500
Extern revisionskostnad	10 625	9 375
Bankkostnader	4 161	4 381
Summa	520 359	487 233

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 064 000	64 064 000
	<u>64 064 000</u>	<u>64 064 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-858 778	-332 848
-Årets avskrivning enligt plan	-525 930	-525 930
	<u>-1 384 708</u>	<u>-858 778</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 679 292	63 205 222
Bokfört värde byggnader	51 208 292	51 734 222
Bokfört värde mark	11 471 000	11 471 000
	<u>62 679 292</u>	<u>63 205 222</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 750	0
-Nyanskaffningar	0	27 750
Vid årets slut	<u>27 750</u>	<u>27 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 700	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 550	-3 700
Vid årets slut	<u>-9 250</u>	<u>-3 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 500	24 050

A

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank hypotek	2021-05-25	1,21%	7 600 000	7 760 000
Swedbank hypotek	2022-06-14	1,32%	7 940 000	7 964 000
Swedbank hypotek	2027-06-14	2,16%	7 774 000	7 797 600
			23 314 000	23 521 600
Varav kortfristig del 1 år			-207 600	-207 600
Kvarstående långfristig del			23 106 400	23 314 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-830 400	-830 400
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			22 276 000	22 483 600

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 833 000	23 833 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extrastämma om byte av fiberleverantör.
Belysning och uppmärkning av husen.
Områdesskylt över föreningen.
Taxiskylt/plats.
Åtgärder efter 2 årsbesiktningen kommer att fixas.

Underskrifter

Visby 2020-05-11


Filip Svensson
Styrelseordförande


Lotta Edlund
Vice ordförande


Annette Glover


Elzbieta Petersen


Rolf Hjerp

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5-2020-


Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok
Byggmästaren
Org.nr 769631-5675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Byggmästaren för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 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

uppträda 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 Byggmästaren för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

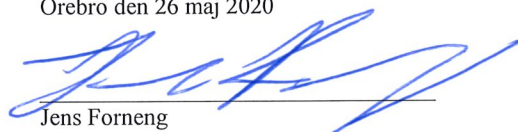
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Örebro den 26 maj 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor