

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Staben
769636-8641

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Staben, 769636-8641, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Belopp i kr (SEK) om inget annat anges.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 40 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Ingenjören 13 Karlskrona kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-10-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 40 lägenheter fördelat på två huskroppar i Karlskrona kommun.

Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 5 december 2019.

Den 10 januari 2020 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta.

Av de 40 bostadsrätterna har upplåtelseavtal tecknats på samtliga.

Fastighet

Entreprenaden på fastigheten färdigställdes under 2020 och inflyttning skedde under juni månad.

Fastigheten är medlem i gemensamhetsanläggning Ingenjören GA:3 som omfattar Ingenjören 4, Ingenjören 9, Ingenjören 10, Ingenjören 11, Ingenjören 12 och Ingenjören 13.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 3 juni 2019. BoKlok Housing AB svarade för kostnader och har rätt till intäkter fram till en "avräkningsdag", vilken beräknas infalla när bostadsrättsföreningens slutliga lån för finansiering utbetalas i sin helhet av banken. Även för tid innan uppdragsavtalet tecknats, svarar BoKlok Housing AB för kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

Slutavräkningsdagen var den 10 juli och slutlig anskaffningskostnad blev 97 020 000 kronor. *Am*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 har inte haft en negativ påverkan av bostadsrättsföreningens resultat under det gångna året. Föreningen har genom tecknat uppdragsavtal, avseende totalentreprenaden med BoKlok Housing AB, garanti där föreningens avgifter har tryggats i enlighet med ekonomisk plan för det fall där bostäder blir osålda. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen under året och har vidtagit åtgärder om någon effekt uppstått.


Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2020 var 60 stycken.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till stämman 9 september 2020.

Ledamöter:
Klas-Håkan Magnusson
Ulf Ingelsten
Susanna Bernéli

Suppleant:
Maria Svärd Wänt 

Styrelsen

Ordförande	Magnus Hjelmer
Vice ordförande	Petra Ryman
Sekreterare	Linn Björåker
Kassör	Marcus Rosén
Ledamot	Andreas Nilsson
Suppleant	Alen Stanojevic
Revisor	Grant Thornton Sweden AB, Boel Hansson

Ovanstående styrelse valdes på stämman den 9 september 2020.
Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit i två stycken protokollförda sammanträden, en ordinare föreningsstämma samt en extrastämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ingenjören 13, Karlskrona kommun (innehas med äganderätt)
Adress:	Blåportshöjden 12 A-F, 14 A-F, Karlskrona
Byggår:	2020
Lägenhetsfördelning:	40 lägenheter i 2 huskroppar i fyra våningsplan
Total boyta:	2 616 m ²
Gemensahetsanläggning	Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning Ingenjören G:A 3 Ändamål: Park, väg och torg med andelstal 10

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	4 st á 31m ²
2 rum och kök	12 st á 55 m ²
3 rum och kök	16 st á 72 m ²
4 rum och kök	8 st á 85 m ²

Parkering 40 st

Översikt och nyckeltal

	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	985 663	0
Resultat efter finansiella poster	151 303	0
Soliditet, %	64,6	1,7
Nyckeltal i kr/m² boyta		
Årsavgift	700	0
Lån	13 008	0

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 000 000	0	0	0
Inbetalt under året	61 840 000			
Avsättning fond vid avräkning		8 440		
Årets resultat				151 303
Vid årets slut	62 840 000	8 440	0	151 303

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	0
årets resultat	151 303
Totalt	151 303

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna för ett halvt år	
ett belopp motsvarande minst 30 kr/ m ² bostadsarea för föreningens hus	40 000
balanseras i ny räkning	111 303
Summa	151 303

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2018-10-24- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	985 663	0
Övriga rörelseintäkter		48 221	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 033 884	0
Rörelsekostnader			
Drif och underhållskostnader	3	-269 789	0
Övriga externa kostnader	4	-35 927	0
Personalkostnader	5	-68 997	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-392 364	0
Summa rörelsekostnader		-767 077	0
Rörelseresultat		266 807	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 504	0
Summa finansiella poster		-115 504	0
Resultat efter finansiella poster		151 303	0
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		151 303	0
Skatter			
Skatter		0	0
Årets resultat		151 303	0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	96 523 551	16 500 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 600	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	40 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>96 555 151</u>	<u>56 500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>96 555 151</u>	<u>56 500 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 320	0
Övriga fordringar		0	1 148 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 953</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		46 273	1 148 408
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>945 195</u>	<u>0</u>
Summa kassa och bank		945 195	0
Summa omsättningstillgångar		<u>991 468</u>	<u>1 148 408</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>97 546 619</u>	<u>57 648 408</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 840 000	1 000 000
Fond fastighetsunderhåll		8 440	0
Summa bundet eget kapital		62 848 440	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		151 303	0
Summa fritt eget kapital		151 303	0
Summa eget kapital		62 999 743	1 000 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	22 412 000	0
Summa långfristiga skulder		22 412 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	11 618 000	56 500 000
Leverantörsskulder		95 717	0
Skatteskulder	11	76 000	0
Övriga skulder		46 189	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	298 970	148 408
Summa kortfristiga skulder		12 134 876	56 648 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 546 619	57 648 408

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Under föregående år förekom ingen drift, då föreningen är färdigställd under 2020.

Personal/styrelse

Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erläggs av BoKlok Housing AB.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2018-10-24- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	874 615	0
Hysesintäkter parkering	56 580	0
EI	54 468	0
Summa	985 663	0

MS

Not 3 Drift och underhållskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2018-10-24- 2019-12-31
El	67 607	0
Värme	49 840	0
Vatten och avlopp	38 860	0
Renhållning	35 910	0
Fastighetskötsel	43 170	0
Övriga driftskostnader	6 446	0
Hisskostnader	8 346	0
Fastighetsförsäkring	19 610	0
Summa	269 789	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2018-10-24- 2019-12-31
Ersättning revisor	7 137	0
Övriga föreningskostnader	4 224	0
Administrationskostnader	23 219	0
Bankkostnader	1 347	0
Summa	35 927	0

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2018-10-24- 2019-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	56 911	0
Summa	56 911	0
Sociala kostnader	12 086	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 500 000	0
- Nyanskaffningar, markförvärv under året	0	16 500 000
- Nyanskaffningar, fastighet under året	80 470 000	0
- Solcellsstöd från Boverket	-61 985	0
	<u>96 908 015</u>	<u>16 500 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	0	0
- Årets avskrivning enligt plan	-384 464	0
	<u>-384 464</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	96 523 551	16 500 000
Bokfört värde byggnader	80 023 551	0
Bokfört värde mark	16 500 000	16 500 000
	<u>96 523 551</u>	<u>16 500 000</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 12 000 000 kr för byggnad och 7 000 000 kr för marken totalt 19 000 000 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	39 500	0
Vid årets slut	<u>39 500</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	0	0
- Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 900	0
Vid årets slut	<u>-7 900</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 600	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	40 000 000	0
Under året nedlagda kostnader	40 470 000	40 000 000
Omklassifiering/färdigställd byggnad	-80 470 000	0
Redovisat värde vid årets slut	0	40 000 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv			0	56 500 000
Stadshypotek AB	2023-06-30	0,68%	11 355 500	0
Stadshypotek AB	2021-06-30	0,58%	11 318 000	0
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,89%	11 356 500	0
			34 030 000	56 500 000
Varav kortfristig del inom 1 år			-11 618 000	0
Kvarstående långfristig del			22 412 000	56 500 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			31 030 000	0

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021.
Finansieringen är dock av långfristig karaktär
och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 180 000	0

Not 11 Skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskatt tills värdeåret är satt, betalt i avräkningen av BoKlok	76 000	0
Summa	76 000	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	40 656	148 408
Förutbetalda avgift och hyresintäkter	173 632	0
Uppskattad revisionskostnad	15 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 682	0
	298 970	148 408

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. *me*


Underskrifter

Karlskrona 2021- 05-10


Magnus Hjelm
Styrelseordförande


Andreas Nilsson


Petra Ryman


Linn Björaker


Marcus Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2021
Grant Thornton Sweden AB


Boel Hansson
Auktoriserad revisor