

Årsredovisning

Brf BoKlok Klyvaren

769632-8504

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande 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 är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2018-06-07 fastigheten Gredelby 7:94 av BoKlok Housing. På föreningens fastighet finns 5 st flerbostadshus med totalt 48 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vidare förfogar föreningen över 38 st parkeringsplatser med motorvärmare.

Inflyttning i lägenheterna har skett 2018-06-18 till 2018-06-20.

Fastighetens värdeår är ännu inte åsatt. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 2 856 kvm.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen sedan 2018-06-01.

Östuna åkeri ansvarar för föreningens snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-04-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning fram till extra föreningsstämma:

Lars Halldén	Ordförande
Magnus Hedman	Ledamot
Daniel Friberg	Ledamot
Per Johansson	Suppleant

Efter extra föreningsstämma, 2018-10-03 och påföljande styrelsekonstituering har styrelsen haft följande sammansättning:

Birgit Ljunglöf	Ordförande	
Caroline Lundberg	Ledamot	
Lisa Hallsten	Ledamot	
Lisa Yanwu Wang	Ledamot	Avflyttad från föreningen 2018-12-17
Åke Söder	Ledamot	
Bert-Ola Hallsten	Suppleant	
Pia Fernström	Suppleant	
Xingwu Zhou	Suppleant	Avflyttad från föreningen 2018-12-17
Sofia Åhlander	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

KPMG AB Ordinarie
Huvudansvarig är Jan-Ove Brandt

KPMG AB Suppleant

Valberedning

Eva Abrahamsson
Maria Karlsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-09-08.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutlig reglering av entreprenaden har skett per den 3 september 2018. Byggnadens anskaffningskostnad uppgår till 126 543 840 kr, varav 126 468 840 kr är byggnader och mark samt 75 000 kr är en likviditetsreserv, vilket finansierats genom lån om 39 233 840 kr och insatser om 87 310 000 kr.

För tiden fram till avräkningsdagen (2018-09-03) har Boklok stått för samtliga kostnader och erhållit alla intäkter.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 66 (fg. 0) medlemmar fördelade på 48 lägenheter.
Under året har 4 medlemmar lämnat föreningen och 70 nya har tillkommit.

Styrelsen har beslutat att inte ta ut det arvode dom beviljades från stämman 2018-10-03 till stämman våren 2019.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	654	
Resultat efter finansiella poster	-143	
Soliditet %	69	2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 075 000		
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Förändring fond yttre underhåll		18 462	
Förändring medlemsinsatser	86 235 000		
Årets resultat			-142 521
Belopp vid årets utgång	87 310 000	18 462	-142 521

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	-142 521
<i>Summa</i>	<i>-142 521</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	28 560
Balanseras i ny räkning	-171 081
<i>Summa</i>	<i>-142 521</i>

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med 30 kr per kvm bostadsarea. 28 560 kr motsvarar 4 månaders avsättning.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	654 458	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		654 458	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-270 331	-
Övriga externa kostnader	4	-26 139	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 715	-
Summa rörelsekostnader		-639 185	-
Rörelseresultat		15 273	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 794	-
Summa finansiella poster		-157 794	-
Resultat efter finansiella poster		-142 521	-
Resultat före skatt		-142 521	-
Årets resultat		-142 521	-

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	126 126 125	51 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>126 126 125</i>	<i>51 000 000</i>
Summa anläggningstillgångar		126 126 125	51 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		6 692	–
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		–	1 131 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 023	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>48 715</i>	<i>1 131 923</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		906 812	–
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>906 812</i>	–
Summa omsättningstillgångar		955 527	1 131 923
SUMMA TILLGÅNGAR		127 081 652	52 131 923

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 310 000	1 075 000
Fond för yttre underhåll	18 462	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>87 328 462</i>	<i>1 075 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-142 521	–
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-142 521</i>	<i>–</i>
Summa eget kapital	87 185 941	1 075 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 38 533 840	51 056 923
Summa långfristiga skulder	38 533 840	51 056 923
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 560 000	–
Förskott från kunder	12 879	–
Leverantörsskulder	331 618	–
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	314 455	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 919	–
Summa kortfristiga skulder	1 361 871	–
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	127 081 652	52 131 923

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning kommer att göras enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter kommer inte att tas ut för att täcka kostnaden för avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt framledes kommer att bli negativt.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1	100

För 2018 görs avskrivning från avräkningsdatum.

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	579 641	–
Hysesintäkter p-platser	31 909	–
TV, bredband och IP-telefoni	42 869	–
Öres- och kronutjämning	39	–
Summa	654 458	–

Not 3 Driftskostnader	2018	2017
Snöröjning och sandning	18 057	–
El	98 299	–
Vatten och avlopp	69 093	–
Avfallshantering	26 970	–
Fastighetsförsäkring	15 353	–
Tv, bredband och telefoni	42 558	–
Öresavrundning	1	–
Summa	270 331	–

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsmaterial	1 498	–
	Revisionsarvode	5 000	–
	Ekonomisk förvaltning	17 917	–
	Bolagsverket	900	–
	Bankkostnader	824	–
	Summa	26 139	–

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 000 000	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	75 468 840	51 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	126 468 840	51 000 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-342 715	–
	Utgående avskrivningar	-342 715	–
	Redovisat värde	126 126 125	51 000 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 654 324 kr vilket inte är föremål för avskrivning.

Not 6	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Byggnadskreditiv	0	51 056 923
	Stadshypotek, villkorsändras 2020-09-01, ränta 1,11%	9 758 460	0
	Stadshypotek, villkorsändras 2021-09-01, ränta 1,11%	9 808 460	0
	Stadshypotek, villkorsändras 2022-09-01, ränta 1,26%	9 778 460	0
	Stadshypotek, villkorsändras 2023-09-01, ränta 1,47%	9 748 460	0
	Kortfristig del av fastighetslån (amorteras under 2019)	-560 000	–
	Summa	38 533 840	51 056 923

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 233 840	-
	Summa ställda säkerheter	39 233 840	-

UNDERSKRIFTER

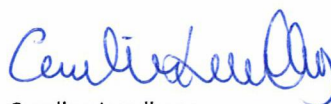
Knivsta den 19/3 2019



Birgit Ljunglöf



Lisa Hallsten



Caroline Lundberg

Åke Söder



Vår revisionsberättelse har lämnats 26 april 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Klyvaren, org. nr 769632-8504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Klyvaren för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Klyvaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 26 april 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor