

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SKRINDAN

Org. nr. 769639-1957

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR  
RÄKENSKAPSÅRET 2020-10-28—2021-12-31

Innehållsförteckning	Sid
- förvaltningsberättelse	2-3
- förändring eget kapital	4
- balansräkning	5
- noter	6
- underskrifter	7

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och alla belopp redovisas i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 32 bostadsrätter i flerbostadshus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Ärnevi 8:3 i Uppsala kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-28. Nuvarande stadgar registrerades 2020-10-28.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 32 lägenheter fördelat på 4 huskroppar i flerbostadshus i Uppsala kommun. Samtliga husen uppförs i 2 våningsplan.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 26 mars 2021. Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 1 februari 2022.

Den 16 april 2021 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott och tillstånd att upplåta erhöles per den 10 februari 2022 från Bolagsverket.

Köpebrev för marken undertecknades 20 december 2021.

Av de 32 bostadsrätterna har förhandsavtal tecknats på 30 enheter, försäljning pågår.

#### Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 20 december 2021 fastigheten Ärnevi 8:3 i Uppsala kommun.

Entreprenaden på fastigheten kommer att färdigställas under 2022 och inflyttning beräknas ske under perioden september månad 2022.

Fastigheten kommer att bli medlem i en gemensamhetsanläggning Ärnevi GA:6. Deltagande fastigheter kommer även att utgöra en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

#### Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 30 september 2021. BoKlok Housing AB svarar 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 kreditvräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

Kostnader och intäkter för bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot BoKlok Housing AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir noll kronor.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 90 614 000 kronor exkl. en likviditetsreserv om 25 000 kr.

Bostadsrättsföreningen har sitt byggnadskreditiv hos Danske Bank som även kommer att slutfinansiera projektet.

### **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 2021, 4 stycken.

### **Styrelsen**

Under verksamhetsåret har styrelsen varit intakt. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Stefan Canderyd, ordf.

Björn Nordqvist

Kjell Hågbäck

Suppleant:

Maria Svärd Wänt

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 4 protokollförda styrelsemöten utöver bildande mötet.

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2021.

### **Revisor**

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Grant Thornton Sweden AB till revisor.

### **Arvode till styrelsen**

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erläggs av BoKlok Housing AB.

## Förändring av eget kapital

IB	0
Insatser	300 000
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>300 000</b>

## Flerårsöversikt

**2021**

Eget kapital	300 000
Antal medlemmar	4

## Förslag till resultatdisposition

Då årets resultat är noll kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre föreningar, även kallat K2-regelverket.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 45 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 100 år. Årsavgifter kommer inte att tas ut för att tillfullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

### Not 2 Mark

**2021-12-31**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Markförvärv under året	19 490 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 490 000</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Under året nedlagda kostnader	25 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 4 Skuld till kreditinstitut

Byggnadskreditiv	31 990 000
Upplupen ränta	96 599
<b>Sammanlagd skuld till kreditinstitut</b>	<b>32 086 599</b>

Kreditivräntan har inte belastat kreditivet, BoKlok Housing AB tar denna kostnad. Undantag 4:e kvartalet 2021 där räntan belastade kreditivet per 2021-12-31 men betalats av BoKlok Housing AB efter årskiftet.

Limiten på kreditivet är 90 614 000 kronor exkl. en likviditetsreserv om 25 000 kr.

### Not 5 Väsentliga händelser efter balansdagen

Upplåtelseavtal tecknades i februari månad 2022 med köparna och tillstånd att upplåta gavs per den 10 februari 2022 av Bolagsverket.

**Underskrifter**

Uppsala den 2022

\_\_\_\_\_  
Stefan Canderyd

\_\_\_\_\_  
Björn Nordqvist

\_\_\_\_\_  
Kjell Hågbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Boel Hansson  
Auktoriserad Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Skrinndan  
Org.nr. 769639-1957

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Skrinndan för år 2020-10-28 – 2021-12-31.

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 2021 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 revisionssed 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 uppger, 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, förfälskning, 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 Skrindan för år 2020-10-28 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö den 2022

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2022 22:31

SENT BY OWNER:

Viktor Samardzhiev · 23.04.2022 18:54

DOCUMENT ID:

S1givk2bS9

ENVELOPE ID:


BJjPy3bBq-S1givk2bS9

DOCUMENT NAME:

RB Skrindan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HANSSON	 Signed	25.04.2022 22:31	eID	Swedish BankID (DOB: 03/05/1966)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	25.04.2022 22:31	Low	IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2022 22:32

SENT BY OWNER:

Viktor Samardzhiev · 25.04.2022 07:54

DOCUMENT ID:

Byx12D27S5

ENVELOPE ID:

HkJhvnmbq-byx12d27s5

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf BoKlok Skrindan.pdf

7 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL HÅGBÄCK kjell.hagback@boklok.se	Signed Authenticated	25.04.2022 08:43 25.04.2022 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/05/1963) IP: 144.57.128.13
2. BJÖRN NORDQVIST bjorn.a.nordqvist@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 16:24 25.04.2022 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/06/1955) IP: 84.23.128.77
3. STEFAN CANDERYD stefan.canderyd@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 16:46 25.04.2022 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/03/1952) IP: 213.141.71.123
4. BOEL HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	25.04.2022 22:32 25.04.2022 22:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/05/1966) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed