

# Årsredovisning

## Brf BoKlok Skolgården

Org.nr 769633-9964

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse 2021

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 16 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Haninge Kalvsvik 11:1088 i Haninge kommun.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 februari 2017 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 15 november 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen bildades 2017-02-20 för att förvärva mark och uppföra 16 lägenheter fördelat på fyra huskroppar i Haninge kommun.

Föreningen övertog den ekonomiska driften från BoKlok Housing den 14 juni 2019, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB.

Fastigheten består av 16 radhuslägenheter i 4 radhuslängor.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt:

4 rum och kök	16 st	108 m <sup>2</sup>
---------------	-------	--------------------

Ett förråd finns till varje bostad.

Total bostadsarea uppgår till	1728 m <sup>2</sup>
-------------------------------	---------------------

Uppvärmning av lägenheterna sker genom frånluftsvärmepump.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA:19 omfattar väg, belysning, ledningar för dagvatten och GA:20 väg och belysning.

### Styrelse för tiden 2021-01-01 - 2021-06-02

Vedat Eken	Ordförande	1 år
Bekir Erdal	Ledamot	1 år
Fatih Polat	Ledamot	1 år
Dilawer Sadighi	Ledamot	1 år
Denisse Tudela	Ledamot	1 år
Georgette Nisa	Suppleant	1 år
Istvan Noszka	Suppleant	1 år
Zuleyha Talayhan	Suppleant	1 år

### Styrelse för tiden 2021-06-02 - 2021-12-31

Denisse Tudela	Ordförande	1 år
Özlem Kucukgöl	Ledamot	1 år
Istvan Noszka	Ledamot	1 år
Eden Metaferia	Ledamot	1 år

### Revisor

Revisor

Borev Revision AB

### Stämma och sammanträden

Föreningen hade stämma 2021-06-02 vid sandlådan på Fälstensvägen. Styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2021.

### Överlåtelser och medlemsinformation

1 st lägenhetsöverlåtelser har gjorts under 2021, 0 st 2020.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 30 st.

### Verksamheten under 2021

Under året hade vi 2-års besiktning. Det var lite saker som behövde åtgärdas och allt blev åtgärdat. Föreningen har upprättat en underhållsplan som ska visa vilket underhåll som ska göras och hur vi ska hålla oss till budgeten.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

### Verksamheten under kommande år

Föreningen har inget planerat underhåll för 2022.

## Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Ekonomisk förvaltning: Mediator AB
- Fullvärdesförsäkring i Nordeuropa Försäkring AB

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter bostadsarea för föreningens hus.

## Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Ekonomi översikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	950	950	536	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	96	51	0
Balansomslutning (tkr)	65 112	65 496	66 041	61 377
Soliditet % *	64,8%	64,4%	63,7%	0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	550	550	550	0
Bankskuld kr/kvm boyta	12 983	13 215	13 446	
Räntekänslighet **	23,6%	24%	24,4%	
Sparande för underhåll kr/kvm***	311			

\* Soliditet definieras som det egna kapitalets förhållande till tillgångarna.

\*\* Räntebärande låneskuld per 31.12/redovisad årsavgift.

\*\*\* Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnader/totalyta

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för året med 14.814 kronor före avsättning fond, efter avsättning fond blir resultatet -57.098 kronor.

## Eget Kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 025 000	69 120	-1 527	95 624
Disposition av 2020 års resultat		70 502	25 122	-95 624
Årets resultat				14 814
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>42 025 000</u>	<u>139 622</u>	<u>23 595</u>	<u>14 814</u>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	23 595
Årets resultat/underskott	<u>14 814</u>
	38 409

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	71 912
lanspråkstagande yttre fond	0
till balanserat resultat överföres	<u>-33 503</u>
	38 409

## RESULTATRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>
<b><u>Nettoomsättning</u></b>			
Årsavgifter	950 400		950 400
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>			
Övriga intäkter	129	2	2 920
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<u>950 529</u>		<u>953 320</u>
<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>			
Driftskostnader	-153 705	3	-67 069
Administrationskostnader	-32 092		-31 160
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-185 797 4	0 -98 229
<b>Personalkostnader</b>			
		-13 142	-13 141
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>			
Byggnader		-519 100	-519 100
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		232 490	322 850
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>			
Räntekostnader		-217 676	-227 226
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		14 814	95 624
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>14 814</u>	<u>95 624</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	50 587 362		51 106 462	0
Mark	13 500 000	64 087 362 4	13 500 000	64 606 462
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Kundfordringar	0		0	
Skattekonto	142		142	
Övriga kortfristiga fordringar	5 192	5 334 5	7 709	7 851
<b>Kassa och bank</b>		1 019 323		881 417
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>65 112 019</u>		<u>65 495 730</u>

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	42 025 000		42 025 000	
Yttre fond	139 622	42 164 622	69 120	42 094 120
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	23 595		-1 527	
Årets resultat	14 814	38 408	95 624	94 097
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		14 748 333 6,7		14 873 334
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 686 667		7 961 666	
Leverantörsskulder	1 212		4 950	
Förutbetalda avgifter	79 200		79 200	
Övriga skulder	393 577	8 160 656 8	388 363	8 434 179
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>65 112 019</u>		<u>65 495 730</u>

## NOTER

### NOT NR 1

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår kommer att göras enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter kommer inte tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

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 40 kronor per kvm bostadsarea.

### NOT NR 2

Påminnelseavgifter  
Haninge kommun

2021

129

0

129

#### Övriga intäkter

2020

285

2 635

2 920

### NOT NR 3

Fastighetsskötsel  
Serviceavtal  
Underhåll  
Fastighetsförsäkring  
Förbrukningsinventarier  
Revisionsarvoden  
Övriga förvaltningskostnader  
Advokat/konsultkostnader

2021

67 816

0

3 541

31 000

2 359

10 375

23 989

14 625

153 705

#### Driftskostnader

2020

5 768

1 333

0

25 208

0

10 500

24 260

0

67 069

### NOT NR 4

Byggnad  
Mark

2021

51 625 562

13 500 000

**SUMMA**

65 125 562

#### Kalvsvik 11:1088

2020

51 625 562

13 500 000

65 125 562

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

**SUMMA**

22 176 000

10 880 000

33 056 000

19 504 000

8 928 000

28 432 000

**Bokfört värde:**

2021

**Byggnader**

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående restvärde

Summa bokfört värde

51 910 000

-803 538

-519 100

50 587 362

50 587 362

2020

51 910 000

-284 438

-519 100

51 106 462

51 106 462

**NOT NR 5**

**Övriga fordringar**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fordran BoKlok Haninge kommun	0	2 667
Nordeuropa Försäkring	5 192	5 042
<b>SUMMA</b>	<b>5 192</b>	<b>7 709</b>

**NOT NR 6**

**Skuld till kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Stadshypotek	24-06-01	0,98%	7 561 666
Stadshypotek	22-06-01	0,95%	7 436 667
Stadshypotek	23-06-01	1%	7 436 667
<b>Summa fastighetslån</b>			<b>22 435 000</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-7 436 667
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-250 000
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>			<b>-7 686 667</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>14 748 333</b>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2026-12-31			20 435 000

**NOT NR 7**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsinteckningar	23 435 000	23 435 000

**NOT NR 8**

**Övriga skulder**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Uppbokade räntor	0	2 900
Uppbokade arvoden	10 000	10 000
Uppbokade arbetsgivaravgifter	3 142	3 142
Uppbokade arvoden föregående år	2 000	0
Uppbokade arbetsgivaravgifter föregående år	629	0
Uppbokat revisionsarvode	12 000	13 000
Återbet Skanska	359 321	359 321
Uppbokad snöröjning	6 485	0
	<b>393 577</b>	<b>388 363</b>



**NOT NR 9**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Haninge 2022-05-26



Denisse Tudela  
Ordförande



Özlem Kucukgöl  
Ledamot




Eden Metaferia  
Ledamot



Istvan Noska  
Ledamot

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 31 maj 2022



TOMAS ERICSON  
Sulthörnsdal revider  
Borev Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården, org.nr 769633-9964

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 juni 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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 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 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 överträdelse 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.

Uppsala den 31 maj 2022



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor