

Årsredovisning
för
Brf Boklok Lännbohöjden

769629-3609

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Boklok Lännbohöjden, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Boklok Lännbohöjden, Nacka kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2015 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Erstavik 26:610 i Nacka kommun den 23 juni 2015.

Föreningens byggnader består av 6 flerbostadshus med totalt 84 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 644 kvm. Föreningen disponerar 18 carportplatser och 59 parkeringsplatser.

Föreningens byggnader är uppförda på totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat 23 juni 2015 och slutfördes andra kvartalet 2017. BoKlok Housing AB svarade under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöpte på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvade BoKlok Housing AB den osålda lägenheten.

Lägenhetsfördelning

36 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector försäkring.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 100 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 79 000 000 kr och markvärde 21 600 000 kr. Värdeår är 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2016-09-08.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 635 kr/kvm BOA per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fuad Aliyev Asad Javed Ah-Kin Law (avgått) Alexandra Agrafiotou Elena Söderberg
Suppleanter	Guler Akalinli (vald till ledamot) Barinder Kaur Anne Ujainen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector.

Revisor

Jan-Ove Brandt
KPMG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Två årsklausulen har löpt ut enligt stadga Till 23§.
- * De som hyrde ut sina lägenheter i andra hand olovligt har fått rättelseanmaning.
- * Föreningen har sagt upp avtalet med BoVera konsult AB per 31 december 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (110) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 3 (2) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 262	3 804	0
Resultat efter finansiella poster	-213	-250	0
Soliditet (%)	66,13	65,80	17,70
Fastighetslån/kvm (kr)	14 338	14 515	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,07	1,23	0,00
Årsavgift/kvm (kr)	635	586	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 735 000	15 308	0	-250 213	159 500 095
Disposition av föregående års resultat:		169 320	-419 533	250 213	0
Årets resultat				-213 008	-213 008
Belopp vid årets utgång	159 735 000	184 628	-419 533	-213 008	159 287 087

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-419 533
årets förlust	-213 008
	-632 541

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	169 320
i ny räkning överföres	-801 861
	-632 541

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningshus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 262 494	3 803 787
Övriga rörelseintäkter		18 381	54 820
Summa rörelseintäkter		4 280 875	3 858 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 642 252	-1 127 797
Övriga externa kostnader	4	-155 010	-135 833
Personalkostnader	5	-59 140	-59 140
Avskrivningar	6	-1 766 850	-1 766 850
Summa rörelsekostnader		-3 623 252	-3 089 620
Rörelseresultat		657 623	768 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		858	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-871 489	-1 019 367
Summa finansiella poster		-870 631	-1 019 200
Resultat efter finansiella poster		-213 008	-250 213
Årets resultat		-213 008	-250 213

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	238 751 300	240 518 150
Summa materiella anläggningstillgångar		238 751 300	240 518 150
Summa anläggningstillgångar		238 751 300	240 518 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 054 862	138 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	132 804	118 454
Summa kortfristiga fordringar		1 187 666	257 327
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		937 690	1 636 030
Summa kassa och bank		937 690	1 636 030
Summa omsättningstillgångar		2 125 356	1 893 357
SUMMA TILLGÅNGAR		240 876 656	242 411 507

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 735 000	159 735 000
Fond för yttre underhåll		184 628	15 308
Summa bundet eget kapital		159 919 628	159 750 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-419 533	0
Årets resultat		-213 008	-250 213
Summa fritt eget kapital		-632 541	-250 213
Summa eget kapital		159 287 087	159 500 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	80 925 000	81 925 000
Summa långfristiga skulder		80 925 000	81 925 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 301	134 284
Skatteskulder		0	138 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	578 268	713 255
Summa kortfristiga skulder		664 569	986 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 876 656	242 411 507

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 688 052	3 305 863
P-plats och garage	347 867	279 010
Kabel-TV och bredband	226 575	218 914
	4 262 494	3 803 787

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	137 763	56 236
Trädgårdsskötsel	86 524	0
Kostnader i samband med städdagar	212	0
Städkostnader	199 639	123 943
Snöröjning/sandning	110 969	15 276
Hisservice/besiktning	34 644	27 220
Reparationer	5 906	43 364
Hissreparationer	2 359	0
Trädgårdskostnader	0	3 694
Fastighetsel	486 938	354 506
Vatten och avlopp	241 476	224 251
Avfallshantering	65 651	45 099
Försäkringskostnader	59 662	52 135
Kabel-tv	26 821	0
Bredband	176 400	178 418
Förbrukningsmaterial	7 289	3 655
	1 642 253	1 127 797

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Föreningsgemensamma kostnader	1 015	0
Revisionsarvode	16 625	20 000
Ekonomisk förvaltning	103 773	100 378
Bankkostnader	8 845	14 190
Juridisk konsultation	13 939	0
Serviceavg till branschorgan	5 710	0
Övriga poster	5 103	1 265
	155 010	135 833

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 140	14 140
	59 140	59 140

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	176 685 000	166 250 000
Årets anskaffningar	0	10 435 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 685 000	176 685 000
Ingående avskrivningar	-1 766 850	0
Årets avskrivningar	-1 766 850	-1 766 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 533 700	-1 766 850
Ingående anskaffningsvärden mark	65 600 000	65 600 000
Utgående ackumulerade mark	65 600 000	65 600 000
Utgående redovisat värde	238 751 300	240 518 150

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bredbandskostnader	50 939	50 831
Försäkringspremie	58 427	54 350
Medlemsavgifter	0	5 710
Förvaltningsarvode	23 438	7 563
	132 804	118 454

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea hypotek	0,660	2019-02-01	21 450 000	22 150 000
Nordea hypotek	1,280	2021-02-08	30 000 000	30 000 000
Nordea hypotek	1,580	2022-02-07	29 475 000	29 775 000
			80 925 000	81 925 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6	0
Avräkningskonto Skanska	0	138 873
Avräkningskonto förvaltare	1 050 659	0
Parkering och Fastum	4 197	0
	1 054 862	138 873

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	146 405	296 550
Revision	21 000	20 000
Fastighetsel	68 834	39 450
Ekonomisk förvaltning	4 781	0
Fastighetsskötsel	4 975	0
Snöröjning	22 800	0
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 140	14 140
Förutbetalda avgifter och hyror	250 333	298 115
	578 268	713 255

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	82 675 000	82 675 000
	82 675 000	82 675 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* Två årsbesiktningen har påbörjats och åtgärder sker under våren.

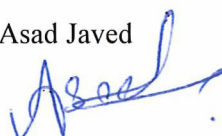
* Ett nytt ekonomiskt förvalningsavtal skrevs på med Fastum AB. Det gäller från 1 januari 2019.

Nacka 28/5 2019

Fuad Aliyev



Asad Javed



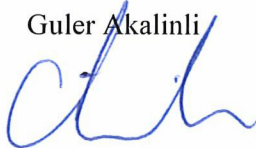
Alexandra Agrafiotou



Elena Söderberg



Guler Akalinli



Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2019

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Lännbohöjden, org. nr 769629-3609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Lännbohöjden 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 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 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 Lännbohöjden 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 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 revisionsssed 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 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 31 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor