

Årsredovisning

för

Brf Boklok Lännbohöjden

769629-3609

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Boklok Lännbohöjden, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 636 kr/kvm BOA per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-06-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fuad Aliyev Asad Javed Ah-Kin Law Michelle Milanius Elena Söderberg
-----------	---

Suppleanter	Philip Milanius Bubakary Sonko Anne Ujainen
-------------	---

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

Revisorer

KPMG AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (32) medlemmar. Under året har 84 (28) medlemmar tillträtt samt sex (fyra) medlemmar utträtt ur föreningen vid två (fyra) antal överlåtelser. 13 st andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	3 804	0
Resultat efter finansiella poster	-250	0
Soliditet (%)	65,8	17,7
Balansomslutning	242 412	284 450

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning vid årets slut.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 335 121		0	50 335 121
Ökning av insatskapital	109 399 879			109 399 879
Disposition enligt entreprenadkontrakt		15 308		15 308
Årets resultat			-250 213	-250 213
Belopp vid årets utgång	159 735 000	15 308	-250 213	159 500 095

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-250 213
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	169 320 -419 533 -250 213

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 803 787	0
Övriga rörelseintäkter		54 820	0
Summa rörelseintäkter		3 858 607	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 127 797	0
Övriga externa kostnader	4	-135 833	0
Personalkostnader	5	-59 140	0
Avskrivningar	6	-1 766 850	0
Summa rörelsekostnader		-3 089 620	0
Rörelseresultat		768 987	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 019 367	0
Summa finansiella poster		-1 019 200	0
Resultat efter finansiella poster		-250 213	0
Årets resultat		-250 213	0

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	240 518 150	231 850 000
Summa materiella anläggningstillgångar		240 518 150	231 850 000
Summa anläggningstillgångar		240 518 150	231 850 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	138 873	52 372 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	118 454	0
Summa kortfristiga fordringar		257 327	52 372 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 636 030	227 580
Summa kassa och bank		1 636 030	227 580
Summa omsättningstillgångar		1 893 357	52 600 179
SUMMA TILLGÅNGAR		242 411 507	284 450 179

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 735 000	50 335 121
Fond för yttre underhåll		15 308	0
Summa bundet eget kapital		159 750 308	50 335 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-250 213	0
Summa fritt eget kapital		-250 213	0
Summa eget kapital		159 500 095	50 335 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	80 925 000	233 889 278
Summa långfristiga skulder		80 925 000	233 889 278
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	0
Leverantörsskulder		134 284	0
Skatteskulder		138 873	0
Skulder till BoKlok Housing AB		0	61 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	713 255	163 960
Summa kortfristiga skulder		1 986 412	225 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 411 507	284 450 179

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

	2017	2016
Årsavgifter	3 305 863	0
P-plats och garage	279 010	0
Kabel-TV och bredband	218 914	0
	3 803 787	0

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städkostnader	123 943	0
Snöröjning/sandning	15 276	0
Hisservice/besiktning	27 220	0
Reparationer	43 364	0
Trädgårdskostnader	3 694	0
Fastighetsel	354 506	0
Vatten och avlopp	224 251	0
Avfallshantering	45 099	0
Försäkringskostnader	52 135	0
Bredband	178 418	0
Teknisk förvaltning	56 236	0
Förbrukningsmaterial	3 655	0
	1 127 797	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	100 378	0
Bankkostnader	14 190	0
Övriga poster	1 265	0
	135 833	0

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	59 140	0
	59 140	0

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	231 850 000	144 350 000
Inköp	10 435 000	87 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 285 000	231 850 000
Årets avskrivningar	-1 766 850	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 766 850	0
Utgående redovisat värde	240 518 150	231 850 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningsmedel Skanska	0	50 335 121
Avräkningskonto Skanska	138 873	2 037 478
	138 873	52 372 599

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bredbandskostnader	50 831	0
Försäkringspremie	54 350	0
Medlemsavgifter	5 710	0
Förvaltningsarvode	7 563	0
	118 454	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Byggnadskreditiv			0	233 889 278
Nordea	0,47	2018-02-06	22 150 000	0
Nordea	1,28	2021-02-08	30 000 000	0
Nordea	1,58	2022-02-07	29 775 000	0
			81 925 000	233 889 278
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	296 550	0
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	59 140	0
Revision	20 000	0
Fastighetsel	39 450	0
Förutbetalda avgifter och hyror	298 115	163 960
	713 255	163 960

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årlig besiktning av föreningens hus samt inventering av övriga tillgångar

Besiktning/rondering har genomförts av styrelsen tillsammans med föreningens fastighetsskötare.

Under ronderingen noterades:

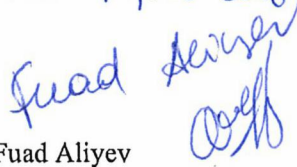
- Tröga ytterdörrar, åtgärdas av Boklok
- Felkonstruerade cykelställ, åtgärdas av Boklok
- Sprickor i väggar, åtgärdas av Boklok vid 2-årsbesiktningen då fastigheten har satt sig.


Inga andra iakttagelser av särskild betydelse rapporterades. Föreningen besitter inga övriga tillgångar.


Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	82 675 000	0
	82 675 000	0


Nacka 7 juni 2018


Fuad Aliyev


Asad Javed


Ah-Kin Law


Michelle Milanius


Elena Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 juni 2018

KPMG AB



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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 13 juni 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor