

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KAJEN

Org. nr. 769636–8039

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2019-01-01—2019-12-31

Innehållsförteckning

Sid

- förvaltningsberättelse	2-4
- 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 19 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheterna Marulken 1 och Havskatten 2 i Ängelholms kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-10-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 19 lägenheter fördelat på 3 huskroppar i Ängelholms kommun.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 15 februari 2019, och styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 23 oktober 2019.

Den 2 april 2019 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Den 2 december 2019 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta från Bolagsverket.

Köpebrev för marken undertecknades 3 juli 2019.

Av de 19 bostadsrätterna har förhandsavtal tecknats på 19.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 3 juli 2019 fastigheterna Havskatten 2 samt Marulken 1 i Ängelholms kommun.

Entreprenaden på fastigheten kommer att färdigställas under 2020 och inflyttning beräknas ske under perioden 14–22 april.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 4 juni 2019. 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 kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med. 

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kajan 769636–8039

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 72 692 000 kronor.

Bostadsrättsföreningen har byggnadskreditiv hos Handelsbanken som även kommer att slutfinansiera projektet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2019 var 34 stycken.

Styrelsen

Under verksamhetsåret ersatte Johan Halla Sven-Olof Olsson som ledamot i styrelsen.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter:

Mikael Ekman

Johan Halla

Zarah Rexér

Suppleant:

Susanna Bernéli

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 juni 2019.

Bostadsrättsföreningen har haft extra föreningsstämma 10 oktober 2019 där beslut togs att Sven-Olov Olsson avgår från styrelsen och ersätts av Johan Halla.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Grant Thornton 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

	Belopp vid Årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Insatser	0	4 201 500	4 201 500

Flerårsöversikt

	2019
Eget kapital (tkr)	4 201,5
Antal medlemmar (st)	34

Förslag till resultatdisposition

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

BALANSRÄKNINGAR

Not

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Mark	2	13 657 000
Pågående arbeten	3	46 875 000

Summa anläggningstillgångar **60 532 000**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övrig kortfristig fordran 4 449 575

Summa omsättningstillgångar **4 449 575**

SUMMA TILLGÅNGAR **64 981 575**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 4 201 500

Summa eget kapital **4 201 500**

Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut	4	60 532 000
Leverantörsskuld		248 075

Summa kortfristiga skulder **60 780 075**

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL **64 981 575** 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

2019-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Markförvärv under året	13 657 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 657 000

Not 3 Pågående arbeten

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Under året nedlagda kostnader	46 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 875 000

Not 4 Skuld till kreditinstitut

Byggnadskreditiv	60 532 000
Upplupen ränta	248 075
Sammanlagd skuld till kreditinstitut	60 780 075

Limiten på kreditivet är 72 692 000 kronor.

Not 5 Väsentliga händelser efter balansdagen

Zarah Rexér avgick som ledamot i styrelsen 2020-01-23, då hon avslutat sin anställning i BoKlok Housing AB, och ersattes av Magnus Lohrant.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på bostadsrättsföreningens resultat på nya året. Föreningen har genom tecknat uppdragsavtal, avseende totalentreprenad med BoKlok Housing AB, garanti där föreningens avgifter tryggas i enlighet med ekonomisk plan för det fall att bostäder inte blir sålda. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. *mk*

Underskrifter

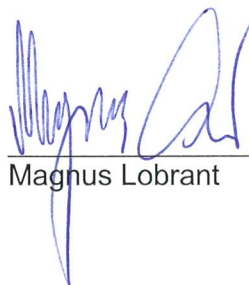
Malmö den 15 april 2020



Mikael Ekman



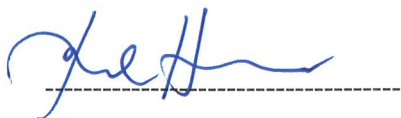
Johan Halla



Magnus Lohrant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Kajen
Org.nr. 769636-8039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Kajen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer 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 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

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. *nt*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Malmö den 16 april 2020

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Kajen för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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.

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

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.