

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kajan

769636-8039

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	10-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kajan, 769636-8039, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska ha sitt säte i Ängelholm Kommun.

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 Ängelholm kommun.

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

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 19 bostadsrätter fördelat i småhus fördelat på 11 radhus och 8 kedjehus i Ängelholm kommun.

Styrelsen har godkänt ekonomiska planen och den blev intygsgiven 17 oktober 2019.

Den 2 december 2019 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket.

Köpebrev för marken undertecknades 3 juli 2019.

Av de 19 bostadsrätterna har upplåtelseavtal tecknats på 18 bostäder, 1 bostad har BoKlok Housing AB köpt och kommer att nyttjas som visningsbostad för kommande projekt. Bostaden kommer därefter att läggas ut till försäljning. Föreningen är fulltecknad. Slutbesiktning genomfördes mellan den 9-13 mars 2020.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 3 juli 2020 fastigheten Marulken 1 och Havskatten 2 i Ängelholm kommun.

Entreprenaden på fastigheten kommer att färdigställas under 2020 och inflyttning skedde under perioden april månad 2020.

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.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 72 742 000 kronor.

Bostadsrättsföreningen hade sitt byggnadskreditiv hos Handelsbanken som även slutfinansierade projektet. Lösendag för kreditivet var den 15 maj 2020. 

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 2020 var 31 stycken.

Styrelsen

Under verksamhetsåret ersatte samtliga ledamöter och suppleant i byggande styrelse och ny boende styrelse tillträdde i samband med ordinarie föreningsstämma.

Byggande styrelsen har haft följande sammansättning fram till stämman den 16 juni 2020.

Ledamöter:

Avgående ledamöter: Mikael Ekman, Johan Halla och Magnus Lohrant

Suppleant:

Avgående suppleant: Susanna Bernéli

Byggande styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma (överlämnande stämma) hölls 16 juni 2020. 

Styrelsen

Ordförande Mikael Schmidt
Vice ordförande Andrée Eriksson
Kassör & sekreterare Sophie Nilsson

Suppleant Louise Strömberg
Suppleant Charlotta Eriksson

Revisor Grant Thornton Sweden AB, Boel Hansson

Ovanstående styrelse valdes på stämman den 16 juni 2020.
Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening.
Föreningens styrelsen har sedan stämman hållit i fem stycken protokollförda sammanträden.

Vad har hänt under året

Föreningen har övertagit ansvaret för felanmälningar.
En picknick anordnas med brännboll & kubbspel.
Styrelsen har gått styrelseutbildning.
Riktlinjer och trivselregler har uppdaterats.
Enkel IT-miljö för att kunna ha distansmöten & dokumentdelning har skapats. Domännamnet brfkajen.se har införskaffats.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Marulken 1 & Havskatten 2, Ängelholms kommun
Adress: Kalixgatan 14-34 & Luleågatan 1-15, Ängelholm
Byggår: 2020
Lägenhetsfördelning: 11 radhus och 8 kedjehus, 5 rok á 117 m²
Total boyta: 2 223 m²
Fastighetens areal: 4 555 m²
Parkering: Parkering för 2 bilar på uppfart i anslutning till bostaden

Översikt och nyckeltal

	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	758 973	0
Resultat efter finansiella poster	117 791	0
Soliditet, %	62,5	6,5
Nyckeltal i kr/m² boyta		
Årsavgift	543	0
Lån	12 140	0

an

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 201 500	0	0	0
Inbetalt under året	41 403 500			
Resultatdisp enl stämmobeslut		7 225	0	0
Årets resultat				117 791
Vid årets slut	45 605 000	7 225	0	117 791

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	0
årets resultat	117 791
Totalt	117 791
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna för åtta månader ett belopp motsvarande minst 30 kr/ m ² bostadsarea för föreningens hus	45 000
balanseras i ny räkning	72 791
Summa	117 791

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

an

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	758 973	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		758 973	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3	-67 532	0
Övriga externa kostnader	4	-36 789	0
Personalkostnader	5	-21 025	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-329 047	0
Summa rörelsekostnader		-454 393	0
Rörelseresultat		304 580	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 789	0
Summa finansiella poster		-186 789	0
Resultat efter finansiella poster		117 791	0
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		117 791	0
Skatter			
Skatter		0	0
Årets resultat		117 791	0

me

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	72 362 953	13 657 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	46 875 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 362 953	60 532 000
Summa anläggningstillgångar		72 362 953	60 532 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos entreprenör		0	4 449 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 721	0
Summa kortfristiga fordringar		7 721	4 449 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		797 887	0
Summa kassa och bank		797 887	0
Summa omsättningstillgångar		805 608	4 449 575
SUMMA TILLGÅNGAR		73 168 561	64 981 575

dm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 605 000	4 201 500
Fond fastighetsunderhåll		7 225	0
Summa bundet eget kapital		45 612 225	4 201 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		117 791	0
Summa fritt eget kapital		117 791	0
Summa eget kapital		45 730 016	4 201 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	17 792 000	0
Summa långfristiga skulder		17 792 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	9 195 000	60 532 000
Leverantörsskulder		298	248 075
Skatteskulder		322 226	0
Övriga skulder		9 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	119 194	0
Summa kortfristiga skulder		9 646 545	60 780 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 168 561	64 981 575

ans

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Under föregående år förekom ingen drift, då föreningen är färdigställd under 2020.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	713 345	0
Vatten	45 600	0
Öresutjämning	28	0
Summa	758 973	0

Not 3 Drift och underhållskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten och avlopp	32 666	0
Reparation och underhåll	10 963	0
Fastighetsförsäkring	21 972	0
Serviceavtal	1 931	0
Summa	67 532	0

AM

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier	0	0
Ersättning revisor	8 125	0
Övriga föreningskostnader	3 852	0
Administrationskostnader	23 439	0
Bankkostnader	1 373	0
Summa	36 789	0

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	16 000	0
Sociala kostnader	5 025	0
Summa	21 025	0

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

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	13 657 000	0
- Nyanskaffningar, markförvärv under året	0	13 657 000
- Nyanskaffningar, fastighet under året	59 035 000	0
	72 692 000	13 657 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	0	0
- Årets avskrivning enligt plan	-329 047	0
	-329 047	0
Redovisat värde vid årets slut	72 362 953	13 657 000
Bokfört värde byggnader	58 705 953	0
Bokfört värde mark	13 657 000	13 657 000
	72 362 953	13 657 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka
47 306 580 kr för byggnad och 11 124 120 kr marken
Totalt 58 430 700 kr 

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	46 875 000	0
Under året nedlagda kostnader	12 160 000	46 875 000
Omklassifiering/färdigställd byggnad	-59 035 000	0
Redovisat värde vid årets slut	0	46 875 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv			0	60 532 000
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,08%	8 995 000	0
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,04%	8 996 000	0
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,19%	8 996 000	0
			26 987 000	60 532 000
Varav kortfristig del inom 1 år			-9 195 000	-60 532 000
Kvarstående långfristig del			17 792 000	0
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			25 486 000	

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021.
Finansieringen är dock av långfristig karaktär
och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	27 137 000	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	24 814	0
Förutbetalda intäkter	79 380	0
Uppskattad revisionskostnad	15 000	0
	119 194	0

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Öppnande av sparkonto hos SBAB för att förränta existerande kapital.

Fler gemensamma träffar för att skapa en vi-känsla i föreningen. 

Underskrifter

Ängelholm 2021-04-20



Mikael Schmidt
Styrelseordförande



Andrée Eriksson



Sophie Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021
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 2020.

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 2020 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 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 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, 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 Kajen för år 2020 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 27 april 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor