

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen

769635-3668

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till balansräkning	7-8
Underskrifter	8

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen, 769635-3668 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och alla belopp redovisas i kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 68 bostadslägenheter till medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Angered 125:4 i Göteborg kommun. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 68 lägenheter fördelat på tre huskroppar i Göteborgs kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-09-26.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-26.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 16 oktober 2017. Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 2 november 2018.

Den 3 november 2017 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket.

Den 12 november 2018 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostadsrätter.

Köpebrev för marken undertecknades 24 augusti 2018.

Av de 68 bostadsrätterna har överlåtelse tecknats på samtliga.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Salam Ali
Vice ordförande	Cezar Raheb
Sekreterare	Aram Bendej
	Fikret Numanelli
	Sunil Machaca Florez

Suppleant

Ramin Abbasian
Aygron Peci

Revisor

Boel Hansson, Grant Thornton

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat 22 stycken överlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 5 stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma som hölls den 17 juni 2019

samt en extra föreningsstämma som hölls den 11 november 2019. 

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2019 var 98 stycken.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Angered 125:4 i Göteborg kommun
Adress:	Brandtraktorgatan 2, 4 och 6 Göteborg
Byggår:	2019
Taxeringsvärde:	Beräknat taxvärde 64 600 000 varav 55 000 000 byggnadsvärde (ej fastställt)
Lägenhetsfördelning:	68 lägenheter fördelade på 3 flerfamiljshus i 4 våningar
Total boyta:	4 124 m ²
Fastighetens areal:	Ca 6 680 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	16 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	24 st
4 rum och kök	12 st

P-anläggning

P-platser	37 st parkeringsplatser varav 2 hkp samt 7 st parkeringsplatser ca 150 m från tomtgränsen.
-----------	---

Fastigheten är medlem i Ekebergets samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Angered ga:157 och Angered ga:158.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 12 januari 2018, vilket ersattes av ett uppdaterat uppdragsavtal den 30 oktober 2018.

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 var 113 318 000 kronor.

Bostadsrättsföreningen har haft byggnadskreditiv hos Nordea Hypotek där även projektet slutfinansierades per 30 augusti 2019.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 700 000	0	0	0
Inbetalt under året	105 160 000			
Årets resultat				106 649
Vid årets slut	106 860 000	0	0	106 649



Flerårsöversikt

	2019	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	948 114	0
Resultat efter finansiella poster	106 649	0
Soliditet, %	66,4	1
Balansomslutning	160 976 228	132 604 337
Nyckeltal i kr/m² boyta		
Årsavgift	226	0
Lån	12 952	0

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
balanserat resultat	0
årets resultat	<u>106 649</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 30 kronor/kvm boyta	123 720
balanseras i ny räkning	<u>-17 071</u>
	106 649

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat,- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-09-26- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		948 114	0
Övriga rörelseintäkter		77 705	0
Summa rörelseintäkter		1 025 819	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-290 844	0
Personalkostnader		-40 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 970	0
Summa rörelsekostnader		-715 814	0
Rörelseresultat		310 005	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 356	0
Summa finansiella poster		-203 356	0
Resultat efter finansiella poster		106 649	0
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		106 649	0
Skatter			
Årets resultat		106 649	0



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	159 833 030	46 900 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	84 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		159 833 030	130 900 000
Summa anläggningstillgångar		159 833 030	130 900 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 287	0
Avräkning Boklok		8 916	1 704 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 033	0
Summa kortfristiga fordringar		19 236	1 704 337
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 123 962	0
Summa kassa och bank		1 123 962	0
Summa omsättningstillgångar		1 143 198	1 704 337
SUMMA TILLGÅNGAR		160 976 228	132 604 337



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		106 860 000	1 700 000
Summa bundet eget kapital		106 860 000	1 700 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		106 649	0
Summa fritt eget kapital		106 649	0
Summa eget kapital		106 966 649	1 700 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	49 777 250	0
Summa långfristiga skulder		49 777 250	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	4	0	130 900 000
Övriga skulder till kreditinstitut		3 636 200	0
Leverantörsskulder		36 232	0
Skatteskulder		158 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 497	4 337
Summa kortfristiga skulder		4 232 329	130 904 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 976 228	132 604 337



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	130 900 000	0
-Nyanskaffningar	29 318 000	46 900 000
Pågående ny, till och ombyggnad	0	84 000 000
	<u>160 218 000</u>	<u>130 900 000</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-384 970	0
	<u>-384 970</u>	<u>0</u>
 Redovisat värde vid årets slut	159 833 030	130 900 000
 Bokfört värde byggnader	112 933 030	0
Bokfört värde mark	46 900 000	46 900 000
Bokfört pågående ny, till och ombyggnad	0	84 000 000
	<u>159 833 030</u>	<u>130 900 000</u>

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	84 000 000	0
Omklassificeringar	-84 000 000	
Under året nedlagda kostnader	0	84 000 000
Redovisat värde vid årets slut	0	84 000 000

ar

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv			0	130 900 000
Nordea Hypotek 39788918476	2020-09-02	1,058%	24 978 925	0
Nordea Hypotek 39788918484	2022-08-17	1,000%	24 978 925	0
Nordea Hypotek 39788918492	2024-08-21	1,200%	3 435 727	0
			53 393 577	130 900 000
Varav kortfristig del 1 år			267 292	0
Varav kortfristig del 1 år beräknas omförhandlas under året			3 346 635	130 900 000
Kvarstående långfristig del			3 613 927	130 900 000
Summa långfristig del 1-5 år från balansdagen			49 779 650	0
Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen			0	0

Not 5 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.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egen skuld och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	53 458 000	0
Summa ställda säkerheter	53 458 000	0

Underskrifter

Göteborg 2020-



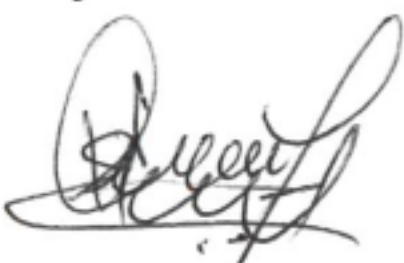
Salam Ali
Styrelseordförande



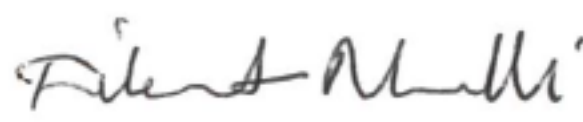
Cezar Raheb
Vice ordförande



Aram Bendej
Sekreterare



Sunil Machaca Florez



Fikret Numanelli

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²³/₆ 2020.



Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Ekedalen
Org.nr. 769635-3668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Ekedalen 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 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, 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 Ekedalen för år 2019 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 23/6 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor