

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Sågen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sågen registrerades 2013-05-02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:88 med gatuadress Lertagsvägen 7-23 i Knivsta kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2013 och stod klara för inflytt under perioden april och september 2014. Byggnaderna består av nio flerbostadshus i två våningar.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
2 rum och kök	18 st	954
3 rum och kök	18 st	1 260
4 rum och kök	18 st	<u>1 458</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 672
Total tomtarea uppgår till		10 549

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen

Olivia Gyllenhammar	Ledamot, avgått under året
Emma Håldin	Ledamot
Veronika Wallén	Ledamot
Johan Löfgren	Ledamot
Johan Willgard	Ledamot
Linda Vimurs	Suppleant

Revisorer

Revisor	KPMG
Revisorssuppleant	KPMG

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2018-05-06. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Energiförsäljning Sverige SB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator AB
Kabel-Tv och bredband	Telia Sonera Sverige AB
Försäkring	Trygg Hansa
Vatten och avlopp	Roslagsvatten AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 9 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 15 st).
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76 st (föregående år 80 st).

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Värme (MWh)	359	351	342	323	82
El (kWh)	17151	17 800	19 223	19 043	4 549

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 69 626 kr, varav reparationer 13 376 kr.
Den största åtgärden under året har varit:

Filterbyte och service, TEBE Vent Service AB	56 250 kr
--	-----------

Verksamheten under året

Den av årsstämman 2018 valda styrelsen har under året haft en medlem som av personliga orsaker valt att avgå vilket innebär att styrelsen tvingades välja en ny ordförande.

Föreningen har under året tecknat ett avtal för rengöring av sopkärl och sopskjul med Specialrengöringar Sverige.

Föreningen har börjat titta på möjligheterna att installera laddstationer till elbilar på del av parkeringarna och ser detta som en bra framtida investering.

En del boende har under året haft problem med sina ventilationer, styrelsen har vid flera tillfällen varit i kontakt med BoKloks representant för att få dessa fel åtgärdade inom garantin.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 april 2018.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 814	2 781	2 776	2 767
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-926	-896	-850	-883
Balansomslutning (tkr)	100 593	101 738	102 675	103 609
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	57%	58%	58%	58%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	11 605	11 628	11 651	11 674
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	685	672	672	672
Räntekänslighet (UB lån*1%/årsavgifter)	17%			

Verksamheten under kommande år

Under 2019 ska femårsbesiktning genomföras på fastigheterna.

Nya rutiner kring gästparkeringar införs under början av 2019. Dessutom sker ett fortsatt arbete med att de allt mer sällsynta parkeringsöverträdelser som sker på innergårdarna i föreningen.

Under 2019 kommer det att vara ett större fokus på utemiljön och eventuellt inköp av nytt grus till innergårdarna.

Föreningen kommer tillsammans med ett byggföretag ta fram ritningar till de som vill göra utbyggnation av sina altaner. Detta ska ske på ett fackmannamässigt och enhetligt sätt.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 110 160 kr.

Föreningen har under året amorterat 85 000 kr (0,2%) av föreningens ingående skuld 2018.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har dock täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 210 000	277 613	-2 090 750	-896 035
Disposition av 2017 års resultat		146 880	-1 042 915	896 035
Årets resultat				-926 440
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>61 210 000</u>	<u>424 493</u>	<u>-3 133 665</u>	<u>-926 440</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-3 133 665
Årets resultat	<u>-926 440</u>
	-4 060 105

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	183 600
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-4 243 705</u>
	-4 060 105

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	2 504 844			2 467 584	
Hysesintäkter, parkering	154 625			158 625	
Kabel TV-avgifter	154 872	2 814 341		154 872	2 781 081
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	360	360		720	720
SUMMA INTÄKTER		<u>2 814 701</u>		<u>2 781 801</u>	

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 052 857	1	-1 001 134	
Administrationskostnader	-57 820		-56 136	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-1 110 677 2	0	-1 057 270

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-13 376		0	
Underhåll	-56 250	-69 626	-56 250	-56 250

Personalkostnader		-45 398 3		-46 000
-------------------	--	-----------	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-1 312 227 4		-1 312 227
-----------	--	--------------	--	------------

RÖRELSERESULTAT		276 773		310 054
------------------------	--	---------	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-1 203 213	-1 203 213	-1 206 089	-1 206 089

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-926 440		-896 035
--	--	----------	--	----------

ÅRETS RESULTAT		<u>-926 440</u>		<u>-896 035</u>
-----------------------	--	-----------------	--	-----------------

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u> <u>Not</u>	<u>2017</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	96 019 388	4	97 331 615	
Mark	3 628 000	99 647 388	3 628 000	100 959 615
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	4 488		0	
Avräkning skatter och avgifter	8		0	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	53 191	57 687 5	53 477	53 477
Kassa och bank		<u>887 601</u>		<u>724 432</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 592 676</u>		<u>101 737 524</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	61 210 000		61 210 000	
Yttre reparationsfond	424 493	61 634 493	277 613	61 487 613
<u>Ansamlad förlust</u>				
Balanserat resultat	-3 133 665		-2 090 750	
Årets resultat	-926 440	-4 060 105	-896 035	-2 986 785
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		42 528 750 6, 7		42 613 750
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	85 000		85 000	
Leverantörsskulder	81 651		91 586	
Skatteskuld	0		2	
Upplupna kostnader	200 686	8	200 626	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	122 201	489 538	245 732	622 946
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>100 592 676</u>		<u>101 737 524</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK):

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel, extra	47 093	28 667
Serviceavtal	30 163	23 568
Obligatoriska besiktningar	0	9 125
El	35 001	35 331
Uppvärmning	315 603	304 798
Vatten	265 461	251 284
Sophämtning	86 628	86 628
Försäkringar	61 575	57 414
Kabel TV	155 068	155 020
Extern revisor	16 206	15 825
Övriga fastighetskostnader	<u>40 059</u>	<u>33 474</u>
SUMMA	<u>1 052 857</u>	<u>1 001 134</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>
Summa löner och arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	<u>10 398</u>	<u>11 000</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>45 398</u>	<u>46 000</u>

NOT NR 4

Gredelby 7:88

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	45 800 000	45 800 000
Byggnadsvärde	39 000 000	39 000 000
Markvärde	<u>6 800 000</u>	<u>6 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>45 800 000</u>	<u>45 800 000</u>

Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	0	0

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bokfört värde:		
Byggnader	101 487 000	101 487 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 155 385	-2 843 158
Årets avskrivningar	<u>-1 312 227</u>	<u>-1 312 227</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 467 612	-4 155 385
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>96 019 388</u>	<u>97 331 615</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>96 019 388</u>	<u>97 331 615</u>

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 5

Förutb. kostnader/uppl. Intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	15 579	14 837
Övrigt	<u>37 612</u>	<u>38 640</u>
SUMMA	<u>53 191</u>	<u>53 477</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2019-04-30	2,75%	12 230 000
Stadshypotek	2022-04-30	3,38%	11 868 750
Stadshypotek	2019-10-30	1,99%	9 257 500
Stadshypotek	2024-10-30	2,97%	<u>9 257 500</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>42 613 750</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-85 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>42 528 750</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2023.12.31			42 188 750

NOT NR 7

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	43 975 000	43 975 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupen räntekostnad	137 986	138 226
Beräknat styrelsearvode	35 000	35 000
Beräknade sociala avgifter	11 000	11 000
Beräknat revisionsarvode	<u>16 700</u>	<u>16 400</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>200 686</u>	<u>200 626</u>

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Knivsta den 14/3 - 2019

Johan Willgard



Emma Hållén



Veronika Wallén



Johan Löfgren



REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2019



KPMG AB
Jan Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Sågen, org. nr 769626-3156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Sågen 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 Sågen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fortlopande 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.

Solna den 23 april 2019

KPMG AB

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor