

Årsredovisning för
Brf BoKlok Olofstorp
769619-0680

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Olofstorp, 769619-0680, med säte i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Näbben 1 i Halmstad kommun. Sex byggnader med totalt 36 lägenheter. Fastighetens adress är Boxervägen 6-16, Halmstad.

Lägenhetsfördelning

2 rok	12 st
3 rok	12 st
5 rok	12 st

Total bostadsarea: 2 424 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Bostadsrättstillägget tecknas av föreningen gemensamt. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Årsavgifter

Föreningens årsavgift för 2019 uppgår till 877 kr/kvm/år
Skulden per kvadratmeter är 9988 kr

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 (6) överlåtelse skett. Av föreningens 36 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Crendo Fastighetsförvaltning / RIAB, Ekonomisk förvaltning

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

Fredrik Åkring, Ordförande
Anna-Karin Jexe
Martin Johansson
Eva Arvidsson

Styrelsesuppleanter

Michel Lund
Emma Adrianson
Jörgen Wallén

Revisor

Anneli Carlsson E&Y

Valberedning

Venla Hinnemo

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2019-05-28.
Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 409 (-733) tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 952 (-173) tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning (tkr)	2 128	2 166	2 126	2 125
Resultat efter finansiella poster (tkr)	409	-733	146	157
Soliditet, %	48	48	48	48

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insater	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 508 000	646 684	-123 229	-732 993
Omföring av föregående års resultat		81 000	-248 309	732 993
lanspråktagande av underhållsfond		-646 684		
Årets resultat				408 672
Vid årets slut	23 508 000	81 000	-371 538	408 672

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-856 222
årets resultat	408 672
Totalt	-447 550
disponeras för	
Avsättning underhållsfond	89 000
balanseras i ny räkning	-536 550
Summa	-447 550

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

du

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 125 295	2 125 346
Övriga rörelseintäkter		2 339	40 745
Summa rörelseintäkter		<u>2 127 634</u>	<u>2 166 091</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-850 698	-2 065 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 750	-560 375
Summa rörelsekostnader		<u>-1 394 448</u>	<u>-2 625 867</u>
Rörelseresultat		<u>733 186</u>	<u>-459 776</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 579	-273 288
Summa finansiella poster		<u>-324 514</u>	<u>-273 217</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>408 672</u>	<u>-732 993</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>408 672</u>	<u>-732 993</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>408 672</u>	<u>-732 993</u>

ar

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	45 742 908	46 286 658
Summa materiella anläggningstillgångar		45 742 908	46 286 658
Summa anläggningstillgångar		45 742 908	46 286 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 553	0
Övriga fordringar		0	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 953	40 252
Summa kortfristiga fordringar		77 506	40 310
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 926 433	1 250 839
Summa kassa och bank		1 926 433	1 250 839
Summa omsättningstillgångar		2 003 939	1 291 149
SUMMA TILLGÅNGAR		47 746 847	47 577 807

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 508 000	23 508 000
Underhållsfond		81 000	81 000
Summa bundet eget kapital		23 589 000	23 589 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-856 222	-123 229
Årets resultat		408 672	-732 993
Summa fritt eget kapital		-447 550	-856 222
Summa eget kapital		23 141 450	22 732 778
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	23 860 381	24 328 381
Summa långfristiga skulder		23 860 381	24 328 381
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		64 607	24 870
Skatteskulder		24 786	47 700
Övriga skulder	5	351 000	195 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 623	249 078
Summa kortfristiga skulder		745 016	516 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 746 847	47 577 807

w

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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>
Immateriella anläggningstillgångar:	80
Materiella anläggningstillgångar:	

Not 2 Personal

Föreningen har inte haft någon egen personal.

Arvode till styrelsen har bokats med 1 pbb (46 500 kr inkl. soc avgifter) men är vid bokslutsdatum ej utbetalt.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Elförbrukning	16 295	18 011
Fjärrvärme	193 227	189 288
Snörenhållning	4 988	9 350
Vatten & Avlopp	40 053	41 407
Renhållning	91 638	84 628
Rep & Underhåll fastighet	130 780	1 427 676
Kabel TV	67 668	65 444
Fastighetsskatt	24 786	23 994
Fastighetsförsäkring	35 186	36 961
Fastighetsskötsel & Förvaltning	40 941	20 554
Utemiljö	88 298	46 358
Styrelsearvode	47 569	15 696
Revisionsarvoden	17 375	16 750
Redovisningstjänster	38 652	36 768
Bankkostnader	4 214	4 017
Övriga kostnader	9 028	28 588
Summa	850 698	2 065 490

ar

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 500 000	43 500 000
Mark	6 500 000	6 500 000
	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 713 342	-3 152 967
-Årets avskrivning enligt plan	-543 750	-560 375
	<u>-4 257 092</u>	<u>-3 713 342</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 742 908	46 286 658

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	351 000	195 000
Förfallodag inom 1-5 år från balansdagen	1 404 000	780 000
Förfallodag senare än 5 år från balansdagen	22 456 381	23 548 381
	<u>24 211 381</u>	<u>24 523 381</u>

Lån	Belopp	Ränta	Bundet till
Nordea Hypotek	16 551 250	1,098%	2020-06-29
Nordea Hypotek	7 660 131	1,170%	2022-02-16
	<u>24 211 381</u>		

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

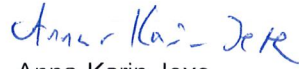
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 692 000	26 692 000

d

Underskrifter

Halmstad den 12/3 2020


Fredrik Åkring
Styrelseordförande


Anna-Karin Jexe
Ledamot


Martin Johansson
Ledamot


Eva Arvidsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2020


Anneli Carlsson / Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Olofstorp org. nr. 769619-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Olofstorp för räkenskapsåret 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. Risken 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

a



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Olofstorp räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 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.
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad den 20 mars 2020

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor