

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TALLSKOGEN I ÅHUS Org. nr. 769634-8460

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2018-01-01—2018-12-31

Innehållsförteckning	Sid
- förvaltningsberättelse	2-4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	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 56 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Älgörten 1 i Kristianstad kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun.

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 56 lägenheter fördelat på 7 huskroppar i Kristianstad kommun.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 6 oktober 2017 och styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 24 augusti 2018.

Den 17 september 2018 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot insatser.

Köpebrev för marken undertecknades 29 maj 2018.

Av de 56 bostadsrätterna har förhandsavtal tecknats på 44.
Upplåtelseavtal har tecknats på 21 bostadsrätter.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 20 april 2018 fastigheten Älgörten 1 i Kristianstad kommun.

Entreprenaden på fastigheten kommer att färdigställas under 2019 och inflyttning beräknas ske under mars-juni månad.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 12 mars 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. *MG*

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 126 500 000 kronor.

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.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var 33 stycken per den 31 december 2018.

Styrelsen

Ledamöter:

Mikael Ekman

Sven-Olof Olsson

Susanna Bernéli

Suppleant:

Zarah Rexér

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

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 maj 2018.

Bostadsrättsföreningen har haft extra föreningsstämma 19 december 2018 där beslut enhälligt togs att välja Grant Thornton till revisor för föreningen. Ett beslut fattades även av stämman att godkänna ändringarna av § 17 i stadgarna för att anpassa föreningens stadgar till förändring i bostadsrättslagen. Detta beslut kräver även ett godkännande på nästföljande stämma.

Revisorer har varit:

Grant Thornton

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erläggs av BoKlok Housing AB. *24*

Förändring av eget kapital

	Belopp vid Årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Insatser	575 000	2 880 000	3 455 000

Flerårsöversikt

	2018	2017
Eget kapital	3 455 000	575 000
Antal medlemmar (st)	33	4

Förslag till resultatdisposition

Något resultat för föreningsstämman att ta ställning till föreligger ej, då föreningen inte har bedrivit någon verksamhet. *Mj*

BALANSRÄKNINGAR Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Mark	2	22 243 000	0
Pågående arbeten	3	74 000 000	0

Summa anläggningstillgångar **96 243 000** **0**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		3 714 768	575 000
--------------------------------	--	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar **3 714 768** **575 000**

SUMMA TILLGÅNGAR **99 957 768** **575 000**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		3 455 000	575 000
----------	--	-----------	---------

Summa eget kapital **3 455 000** **575 000**

Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut	4	86 502 768	0
Leverantörsskuld		10 000 000	0

Summa kortfristiga skulder **96 502 768** **0**

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL **99 957 768** **575 000** *AM*

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.

Not 2 Mark

Mark	
Markförvärv	22 243 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 243 000

Not 3 Pågående arbete

Pågående arbete	
Ingående anskaffningsvärde	0
Under året nedlagda kostnader	74 000 000
Utgående anskaffningsvärden	74 000 000

Not 4 Skuld till kreditinstitut

Byggnadskreditiv	86 243 000
Övrig kortfristig skuld	259 768
Sammanlagd skuld till kreditinstitut	86 502 768

Kreditivräntan har inte belastat kreditivet då Boklok Housing AB tar denna kostnad.

Limiten för kreditivet är 126 500 000.

Not 5 Väsentliga händelser efter balansdagen

Upplåtelseavtal har under början av 2019 tecknats på 27 bostadsrätter. *ME*

Underskrifter

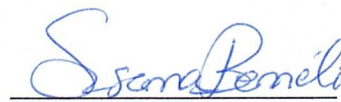
Åhus den 22/3 2019



Mikael Ekman



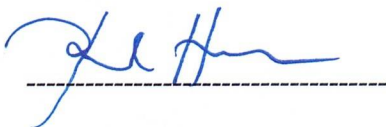
Sven-Olof Olsson



Susanna Bernéli

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2019

Grant Thornton



Boel Hansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tallskogen i Åhus
Org.nr. 769634-8460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tallskogen i Åhus 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. *Am*

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 Tallskogen i Åhus för år 2018.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 provar 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 1/4 2019

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

BRF BOKKLOK TALLSKOGEN I ÅHUS

2017		Redovisnings- medel		Kundfordringar		Återbetalning av investerings- moms		Eget kapital		Mark		Byggnad		Leverantörs- skulder		Byggnadskreditiv	
Ver.	Datum	Text	BoKlok Housing	0	0	0	0	0	-575 000	0	0	0	0	0	0	0	0
1	2017-12-31	Inbetalda förskott	575 000						-575 000								
UB			575 000	0	0	0	0	-575 000	0	0	0	0	0	0	0	0	UB 2017 blir IB 20
Ett lyft sker genom att BokKlok Housing ställer ut en faktura för marken eller entreprenaden till föreningen. Föreningens styrelse attesterar fakturan som sedan lämnas till banken. Banken betalar sedan fakturan genom att belasta byggnadskreditivet, dvs belåningen ökar. Kreditivräntan betalas av BokKlok Housing AB. Dessa villkor regleras i dem allmänna avtalen mellan föreningen och BokKlok Housing AB																	
2018		Inbetalda förskott		Kundfordringar		Övriga kortfristiga fordringar		Eget kapital		Mark		Byggnad		Leverantörs- skulder		Byggnadskreditiv	
Ver.	Datum	Text	BoKlok Housing	0	0	0	0	-575 000	0	22 243 000	0	0	0	0	0	0	UB 2017 blir IB 20
4	2018-02-22	Faktura fastighet	575 000					-575 000	22 243 000								
5	2018-05-29	Betalning fastighet							22 243 000								-22 243 000
6	2018-12-31	Lyft 1-5, Byggnader							64 000 000								
7	2018-12-31	Betalning lyft 5-13, byggnader															
8	2018-12-31	Lyft 6, Byggnader															
11	2018-12-31	Inbetalda förskott	2 880 000					-2 880 000									
		Ränta kreditiv betald genom kreditiv och ränta ännu inte inbetald av BokKlok Housing AB till kreditiv men															
12	2018-12-31	sker inom kort															
UB			3 455 000	0	0	259 768	259 768	-3 455 000	22 243 000	74 000 000	-10 000 000	-259 768	-259 768	-86 243 000			
Kontroll tillgångar = EK och skulder			Tillgångar	EK och skulder													
			99 957 768	-99 957 768													

Historikrapport summering

BRF-Kund	Organisationsnummer BRF-Kund	Transaktionstyp	Valuta	Belopp	Krav	Projekt
Bostadsrättsföreningen BoKlok Tallskogen i Åhus	7696348460	Fakturerat	SEK	3 455 000		203444 BOKLOK TALLSKOGEN
		Fakturerat Summa		3 455 000		
		Kreditnotor	SEK	0		203444 BOKLOK TALLSKOGEN
		Kreditnotor Summa		0		
		Inbetalt	SEK	-3 455 000		203444 BOKLOK TALLSKOGEN
		Inbetalt Summa		-3 455 000		
		Kvar att betala ut	SEK	3 455 000	0	203444 BOKLOK TALLSKOGEN
		Kvar att betala ut Summa		3 455 000	0	
Totalt Kund				0		

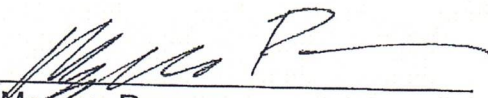
REDOVISNINGSMEDEL BRF BOKLOK TALLSKOGEN I ÅHUS

Redovisningsmedel för Brf BoKlok Tallskogen i Åhus
BoKlok Housing AB:s skuld till bostadsrättsföreningen avseende redovisningsmedel
gällande förskott på insatser per den 31 december 2018 enligt följande.

Inbetalda förskott på insatser 3 455 000 kronor

Malmö den 13/3

BoKlok Housing AB


Magnus Persson