

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Paradisängarna

Org.nr 769636-2750

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-3
4
5
6-8
8

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Paradisängarna

Org.nr 769636-2750

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Paradisängarna registrerades 2018-04-27. Föreningen är ett privat-, bostadsföretag, 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 Eds Prästgård 1:114 med gatuadress Diakonvägen 3-31 i Upplands Väsby kommun.

Byggnaderna uppfördes med start 2019 och stod klara för inflytt under februari 2020.

Byggnaderna består av 20 radhuslägenheter.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
4 rum och kök	20 st	2 160
Total bostadsarea uppgår till		2 160
Total tomtarea uppgår till c:a		3 683

Byggnadernas uppvärmning sker med luftburen golvvärme på bottenvåning, samt via vattenradiatorer på övervåning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Cc AB.

Ekonomi

Uppdragsavtalet tecknades med BoKlok Housing AB den 16 augusti 2018. BoKlok Housing AB svarar för kostnader och har rätt till intäkter fram till en "avräkningsdag", vilket blev när bostadsrättsföreningens slutliga lån för finansiering utbetalades i sin helhet av banken, den 31 mars 2020. Även för tid innan uppdragsavtalet tecknats, svarar BoKlok Housing AB för kreditivräntor och andra kreditivavgifter som föreningen belastats med.

Kostnader och intäkter för bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret fram till den 31 mars 2020 skall således avräknas gentemot BoKlok Housing AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir mellan tiden 1 april - 31 december 2020.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 87 145 200 kr.

Bostadsrättsföreningen har haft byggnadskreditiv hos Danske Bank som även har slutfinansierat projektet. Slutfinansieringen av projekt skedde per den 31 mars 2020.

Uttagna skuldebrev i samband med slutfinansieringen om totalt 28 005 000 kr. 

Styrelsen

Elia Jonsson Ismail	Ledamot	avgått under 2021
Maria Jonsson Ismail	Ledamot	
Erik Moberg	Ledamot	
Jenny Cederlöf	Ledamot	
Michael Olugunna	Ledamot	
Adam Edström	Suppleant	
Hanieh Tehrani	Suppleant	
Tarek Siala	Suppleant	

Revisor

Revisor	Grant Thornton Sweden AB
Revisorssuppleant	Grant Thornton Sweden AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2020-06-16. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Elleverantör	Energiförsäljning Sverige AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal	Certego AB

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har inga överlåtelser av bostadsrätt skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 st (föregående år 39 st).

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 ekonomiska plan för det fall där bostäder blir osålda. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen under året och har vidtagit åtgärder om någon effekt uppstått.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea enligt föreningens stadgar.

Föreningen har under året amorterat 315 000 kr (1,13%) av föreningens ingående skuld 2020.

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. 

Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	862	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-108	0
Balansomslutning (tkr)	87 351	89 791
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	12 965	0
Årsavgifter bostäder (dec. kr/kvm)	545	0

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 918 400		0	0
Disposition under år 2020	53 265 600	13 049	0	
Årets resultat				-107 523
Belopp vid årets utgång	59 184 000	13 049	0	-107 523

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-107 523
	-107 523

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	0
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-107 523
	-107 523

Resultaträkningen innefattar tiden mellan 1 april - 31 december 2020,

Slutavräkning (gränsdragning mellan förening och BoKlok) var per den 31 mars 2020. 

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2020	Not	2019
Nettoomsättning			
Årsavgifter	862 462		0
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	120		0
SUMMA INTÄKTER	862 582		0

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-117 264	1	0	
Administrationskostnader	-27 423		0	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-144 687 2	0	0
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	0		0	
Underhåll	0	0	0	0
Personalkostnader		-62 165 3		0
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader		-503 593 4		0
RÖRELSERESULTAT		152 137		0
Resultat från finansiella poster				
Räntekostnader		-259 660		0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 523		0
ÅRETS RESULTAT		-107 523		0

iv

BALANSRÄKNING

	2020	TILLGÅNGAR	Not	2019	
Materiella anläggningstillgångar					
Pågående byggnad	0			62 967 940	
Byggnader	66 821 607		4	0	
Mark	19 820 000	86 641 607		19 820 000	82 787 940
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övr kortfristig fordringar	0			1 084 607	
Förutb. kostn/uppl. intäkter	50 200	50 200	5	0	1 084 607
Kassa och bank		659 051			5 918 400
SUMMA TILLGÅNGAR		87 350 858			89 790 947

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	59 184 000			5 918 400	
Yttre reparationsfond	13 049	59 197 049		0	5 918 400
Fritt eget kapital					
Årets resultat		-107 523			0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		27 270 000	6		0
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	420 000			82 154 607	
Leverantörsskulder	49 314			1 717 940	
Skatteskuld	350 800			0	
Upplupna kostnader	73 118		7	0	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	98 100	991 332		0	83 872 547
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		87 350 858			89 790 947

PM

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre föreningar, även kallat K2-regelverket.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som innefaller närmast efter det slutfinansieringens föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

	2020	2019
Fastighetsskötsel, extra tjänster	1 048	0
Serviceavtal	8 036	0
El	4 514	0
Sophämtning	26 854	0
Försäkringar	39 529	0
Förbrukningsinventarier	2 719	0
Extern revisor	10 000	0
Övriga fastighetskostnader	24 564	0
SUMMA	117 264	0

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaderna kommer att åsättas värdeår 2020 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. 

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2020	2019
Arvode till styrelse	47 300	0
Sociala avgifter	14 865	0
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC AVG	62 165	0

NOT NR 4

	2020	2019
Taxeringsvärde:	35 080 000	0
Byggnadsvärde	16 000 000	0
Markvärde	19 080 000	0
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	35 080 000	0

Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	35 080 000	0
Lokaler	0	0

	2020	2019
Bokfört värde:		
Byggnader	67 325 200	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-503 593	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 593	0
Utgående restvärde enligt plan	66 821 607	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	66 821 607	0

NOT NR 5

Förutb. kostn/uppl. intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringskostnader	47 013	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 187	0
SUMMA	50 200	0

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Danske Bank	2022-06-30	1,01%	9 230 000
Danske Bank	2023-06-30	1,27%	9 230 000
Danske Bank	2024-07-01	1,44%	9 230 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			27 690 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-420 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			27 270 000
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			25 590 000

NOT NR 6

Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	28 005 000	0

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupen räntekostnad	953	0
Styrelse & revisionsarvode	72 165	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	73 118	0

NOT NR 8

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Upplands Väsby 2021- 03 - 19



Maria Jonsson Ismail



Jenny Cederlöf



Erik Moberg



Michael Olugunna

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Paradisängarna
Org.nr. 769636-2750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Paradisängarna 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 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 uppger, 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. Risker 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 Paradisängarna för år 2020 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 11 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor