

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK GOLIAT

Org. nr. 769636-0168

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2019-01-01—2019-12-31

Innehållsförteckning

Sid

- förvaltningsberättelse	2-4
- balansräkning	5
- noter	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 40 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Hjällbo 31:9 i Göteborg kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket per den 26 feb 2018. Nuvarande stadgar registrerades 23 jan 2019.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 40 lägenheter fördelat på 5 huskroppar i Hammarkullen, Göteborg kommun.

Styrelsen har godkänt ekonomisk plan och den blev intygsgiven den 16 aug 2019.

16 september 2019 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta från Bolagsverket.

Upplåtelseavtal tecknades med de boende per den 9 oktober 2019. Av de 40 bostadsrätterna har upplåtelseavtal tecknats på 39 stycken, övrig lägenhet är reserverad.

Fastighet

Entreprenaden på fastigheten kommer att färdigställas under februari 2020 och tillträde beräknas ske under v.5 samt v.8, 2020.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades den 12 juni 2019 med BoKlok Housing AB. 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.

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 92 347 000 kronor.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2019, 43 stycken.

Styrelsen

Under verksamhetsåret har styrelsen varit intakt.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Hans Åke Fryklund

Peter Nyström

Magnus Lohrant 2018-02-26 – 2018-11-27

Maria Svärd Wänt 2018-11-27 -

Suppleant:

Zarah Rexér

Styrelsen har haft kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Stämmor

Bostadsrättsföreningen kallade till ordinarie föreningsstämma den 16 april 2019.

Ordinarie föreningsstämma har ej ännu utlysts för år 2020.

Revisor:

Grant Thornton Sweden AB

Arvode till styrelsen

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

Förändring av eget kapital

IB	975 000
Inbetalda insatser	<u>55 209 000</u>
Belopp vid årets slut	56 184 000

Flerårsöversikt

	2019	2018
Eget kapital (tkr)	56 184	975
Antal medlemmar (st)	43	4

Förslag till resultatdisposition

Då årets resultat är noll kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition. *ml*

BALANSRÄKNINGAR

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Mark

2

17 340 000

Pågående arbeten

3

65 000 000

Summa anläggningstillgångar

82 340 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övrig kortfristig fordran

56 184 000

975 000

Summa omsättningstillgångar

56 184 000

975 000

SUMMA TILLGÅNGAR

138 524 000

975 000

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

56 184 000

975 000

Summa eget kapital

56 184 000

975 000

Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut

4

82 340 000

Summa kortfristiga skulder

82 340 000

0

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

138 524 000 975 000

me

Not

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.

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.

Not 2 Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	
Markförvärv under året	17 340 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 340 000	0

Not 3 Pågående arbeten

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	
Under året nedlagda kostnader	65 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 000 000	0

Not 4 Skuld till kreditinstitut

Byggnadskreditiv	82 340 000	
Sammanlagd skuld till kreditinstitut	82 340 000	0

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

Not 5 Väsentliga händelser efter balansdagen

Fastigheten färdigställs under januari 2020. Föreningen var slutsåld i januari 2020. Inflyttning sker under v.5 och v.8, 2020.

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. *AM*

Underskrifter

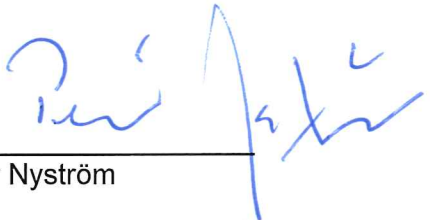
Göteborg den 26/3 2020



Maria Svård Wänt



Hans Åke Fryklund



Peter Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Boel Hansson

Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Goliat
Org.nr. 769636-0168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Goliat 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 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 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 Goliat för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 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.

Malmö den 6/4 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor