

Årsredovisning för
Brf BoKlok Lärlingen, Visby
769628-7080

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

JK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Lärlingen, Visby, 769628-7080 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Vid årets utgång var medlemsantalet 40 stycken fördelade på 28 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Vardia.

Styrelsen

Ordförande	Emil Slesgård
Sekreterare	Andrei Liljegren
Ledamot	Alexandra Dahlberg t om 20161201

Suppleant	Ted Löfgren
	Li Lund

Revisor	LR Revision och Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
---------	--

Valberedning	Birgitta Flisberg, sammankallande Jonas Karlsson
--------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden, två extra stämmor i augusti och december samt en ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Visby Såpsjudaren 4
Adress: Sjudarevägen 12A-H, 14A-H, 16A-H, 18A-H
621 53 Visby
Byggår: 2016
Taxeringsvärde: 18 117 000 kr varav byggnadsvärde 15 000 000 kr
Lägenhetsfördelning: 28 lägenheter fördelade på fyra flerbostadshus
Total boyta: 1 856 m²
Fastighetens areal: 8 408 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	4 st

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Slutavräkning var 2016-03-07 med BoKlok Housing varefter inflyttning skedde.

Under markbesiktning genomförd 8 juni 2016 upptäckts läckage från lägenhet 16 C. 16 C och 16 D blir drabbade och läckage åtgärdas på en gång och renovering utfördes efter sommaren.

Telia skickar faktura till Brf Hantverkaren i augusti, ordförande påbörjar arbete att åtgärda felet med Brf Hantverkaren och Graden. Styrelsen tog kontakt med föreningens andra leverantörer och korrigerade deras faktureringsadresser.

Föreningen har gemensamt beslutat att utöka befintlig bilparkering och samtidigt fixa en ny cykelparkering.

Händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

Utökning av befintlig parkering, samt fixa ny cykelparkering. Inköp av åkgräsklippare.

Börja anordna föreningsdagar för att sköta fastighet och grönområde 2-3 gånger per år.

Förhandla om lån som är bundet fram till 7 mars 2017. Öka amorteringen på lån.

Ansöka om marklov, samt åtgärda belysning på parkering.

Förhandla om ersättning med Region Gotland, då de under markarbete förstört en lyktstolpe till parkeringen och kört upp gräsmattan.

Övrigt

Inköp av cykelställ och fasadbokstäver.

Tecknat fakturaavtal med följande bolag: Flexit, Clas Ohlson, Biltema, Järn AB Södertorp och Solar AB. Föreningen har valt faktura för enklare hantering av bokföringen.

Upprättat en mailadress till föreningen.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 358 000	-	-	-
Inbetalt under året	29 977 000			
Årets resultat				46 438
Vid årets slut	33 335 000	-	-	46 438

11

Nyckeltal

2016

Belopp i kr

Nettoomsättning	1 125 742
Resultat efter finansiella poster	46 438
Resultat i % av nettoomsättningen	4,1
Soliditet, %	59,9
Balansomslutning	55 684 193

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

årets resultat	46 438
Totalt	<u>46 438</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr per m ² bostadsarea	60 000
balanseras i ny räkning	<u>-13 562</u>
Summa	46 438

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 125 742	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 125 742</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-473 132	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-427 378	-
Summa rörelsekostnader		<u>-900 510</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>225 232</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		720	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 514	-
Summa finansiella poster		<u>-178 794</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>46 438</u>	<u>-</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>46 438</u>	<u>-</u>
Skatter		-	-
Årets resultat		<u>46 438</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	55 072 622	50 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		55 072 622	50 000 000
Summa anläggningstillgångar		55 072 622	50 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 185	3 369 563
Summa kortfristiga fordringar		5 185	3 369 563
Kassa och bank			
Kassa och bank		606 386	-
Summa kassa och bank		606 386	-
Summa omsättningstillgångar		611 571	3 369 563
SUMMA TILLGÅNGAR		55 684 193	53 369 563

JH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 335 000	3 358 000
Summa bundet eget kapital		<u>33 335 000</u>	<u>3 358 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		46 438	-
Summa fritt eget kapital		<u>46 438</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>33 381 438</u>	<u>3 358 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	21 987 237	-
Byggnadskreditiv		-	42 060 563
Summa långfristiga skulder		<u>21 987 237</u>	<u>42 060 563</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	194 436	-
Leverantörsskulder		-	7 951 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	121 082	-
Summa kortfristiga skulder		<u>315 518</u>	<u>7 951 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 684 193</u>	<u>53 369 563</u>

A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>%</u>
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader	1

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Månadsavgifter	1 037 653	-
Tv-avgifter	88 076	-
Öresutjämning	13	-
	<u>1 125 742</u>	-

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01- 2016-12-31</u>	<u>2015-01-01- 2015-12-31</u>
Ei	34 356	-
Värme	84 852	-
Vatten och avlopp	112 701	-
Renhållning, sophantering	37 014	-
Underhåll gård & park	1 969	-
Övriga driftskostnader	26 659	-
Bredbandskostnader	94 096	-
Förbrukningsinventarier	13 917	-
Övriga föreningskostnader	28 990	-
Administrationskostnader	35 522	-
Bankkostnader	3 056	-
Summa	<u>473 132</u>	-

JA

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000 000	-
-Nyanskaffningar	5 500 000	50 000 000
	<u>55 500 000</u>	<u>50 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-427 378	-
	<u>-427 378</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 072 622	50 000 000
Bokfört värde byggnader	46 195 622	50 000 000
Bokfört värde mark	8 877 000	-
	<u>55 072 622</u>	<u>50 000 000</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank hypotek	2017-03-17	0,59%	7 393 891	-
Swedbank hypotek	2019-03-07	0,96%	7 393 891	-
Swedbank hypotek	2021-03-08	1,43%	7 393 891	-
			<u>22 181 673</u>	<u>-</u>
Varav kortfristig del 1 år			-194 436	-
Kvarstående långfristig del			21 987 237	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 215 000	-

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 836	-
Förutbetalda intäkter	100 017	-
Övriga upplupna kostnader	19 229	-
	<u>121 082</u>	-

Underskrifter


Visby 2017-04-23


Emil Slesgård
Styrelseordförande


Andrei Liljegren


Ted Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2017.


LR Revision och Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Lärlingen i Visby

Org.nr 769628-7080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Lärlingen i Visby för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har därmed inte utförts.

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 de 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. De 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Lärlingen i Visby för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

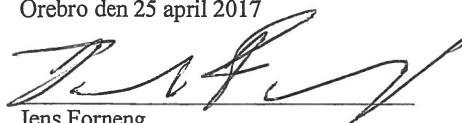
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 25 april 2017



Jens Forneng
Auktoriserad revisor