

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TOMTBERGET**

Org. nr. 769625-8321

**ÅR 2013**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2013-02-01 - 2013-12-31**

## **Innehåll**

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| - förvaltningsberättelse                     | 2  |
| - resultaträkningar                          | 6  |
| - balansräkningar                            | 7  |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8  |
| - tilläggsupplysningar                       | 9  |
| - underskrifter                              | 11 |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Föreningsinformation

---

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

Föreningen registrerades 2013-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-10 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Tornet 8 & Tornet 9 i Botkyrka kommun.

### Sammansättning av styrelsen mm

---

#### Styrelsen från bildandemöte den 14 januari 2013

##### **Ordinarie:**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Håkan Johansson | Ordförande |
| Johan Alenius   | Ledamot    |
| Göran Svanström | Ledamot    |

##### **Suppleant:**

Erkki Eiola

##### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

##### **Revisorer**

##### **Ordinarie:**

KPMG

##### **Suppleant:**

KPMG

### Föreningsfrågor

---

Bildandemöte hölls den 14 januari 2013.

Extra föreningsstämman hölls den 24 maj 2013. En stadgeändring behandlades på föreningsstämman.

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

Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 70. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## **Fastigheterna**

---

Fastighetsbeteckningar: Tornet 8 & Tornet 9 i Botkyrka kommun.

Köpekontrakt beträffande förvärv av fastigheten Tornet 8 och Tornet 9 i Botkyrka kommun har den 23 april 2013 tecknats med BoKlok Housing AB.

Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt, men har beräknats till cirka 40 500 000 kronor för flerbostadshusen och 18 700 000 kronor för småhusen.

På fastigheten finns nio byggnader i två våningar innehållande 50 lägenheter i flerbostadshus, som var färdigställda i september månad 2013. Det finns även separata förrådsbyggnader med ouppvärmda lägenhetsförråd. Det finns även fyra radhuslängor innehållande 16 lägenheter, som var färdigställda i april månad 2014. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsarean är 5 170 kvm.

## **Förvaltning**

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

### **Avtal med leverantörer**

---

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Snöröjning            | HSD Fastighetsservice AB              |
| Jour                  | HSD Fastighetsservice AB              |
| Tv/bredband/telefoni  | Telia Sonera Sverige AB               |
| El                    | Vattenfall Eldistribution AB          |
| Värme                 | Södertörns Fjärrvärme AB              |
| Vatten                | Botkyrka kommun                       |
| Sophämtning           | SRV Återvinning AB                    |
| Lägenhetsförteckning  | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |

## **Verksamheten**

---

Uppdragsavtal med BoKlok Housing AB om uppförande av 50 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus och 16 bostadsrättslägenheter i småhus med mera, total bostadsarea 5 170 m<sup>2</sup> tecknades den 23 april 2013. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 141 985 000 kronor, varav 85 000 kronor i likviditetsreserv.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutsammanträde för flerbostadshusen ägde rum den 24 september 2013. Entreprenaden godkändes. Garantitiden för denna huvuddel löper t o m den 28 september 2018.

Interimistiskt slutbesked för flerbostadshusen har utfärdats den 26 september 2013.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutsammanträde för småhusen ägde rum den 11 april 2014 med komplettering den 16 april 2014. Entreprenaden godkändes. Garantitiden för denna huvuddel löper t o m den 12 april 2019.

Slutbesked för småhusen har utfärdats den 11 april 2014.

### Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Ekonomi

Kostnads kalkyl har upprättats per den 1 februari 2013. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 5 februari 2013. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 11 februari 2013 från Bolagsverket.

Ekonomisk plan har upprättats per den 24 maj 2013. Planen är försedd med ett intyg, daterat den 4 juni 2013 och registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet erhöles den 11 juni 2013 från Bolagsverket.

Följande lån utbetalades den 13 november 2013

| Belopp     | Räntesats | Bundet t o m | Amortering       |
|------------|-----------|--------------|------------------|
| 10 750 000 | 2,58%     | 2015-10-30   | Amorteringsfritt |
| 10 750 000 | 2,88%     | 2016-10-30   | Amorteringsfritt |
| 10 750 000 | 3,41%     | 2018-10-30   | Amorteringsfritt |

Följande lån utbetalades den 29 november 2013

| Belopp    | Räntesats | Bundet t o m | Amortering       |
|-----------|-----------|--------------|------------------|
| 9 750 000 | 3,07%     | 2017-12-01   | Amorteringsfritt |

Samtliga lån är placerade hos Handelsbanken

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| årets vinst            | <u>0</u> |
|                        | <b>0</b> |
| disponeras så att      |          |
| i ny räkning överföres | <u>0</u> |
|                        | <b>0</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget  
769625-8321

## RESULTATRÄKNINGAR

|                                    | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|------------------------------------|-----|--------------------------|
| Rörelsens intäkter                 |     | 0                        |
| Rörelsens kostnader                |     |                          |
| Rörelseresultat före avskrivningar |     | 0                        |
| Rörelseresultat                    |     | 0                        |
| Finansiella intäkter & kostnader   |     |                          |
| Resultat efter finansiella poster  |     | 0                        |
| Årets resultat                     |     | 0                        |

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2013-12-31

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

1

113 730 476

**113 730 476**

**Summa anläggningstillgångar**

**113 730 476**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga kortfristiga fordringar

2

4 732 555

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3

27 892

**4 760 447**

Kassa och bank

6

683 224

**Summa omsättningstillgångar**

**5 443 671**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**119 174 147**

---

**BALANSRÄKNINGAR**                      Not                      2013-12-31

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                                   |   |                       |
|-----------------------------------|---|-----------------------|
| <b>Eget kapital</b>               | 4 |                       |
| <b>Bundet eget kapital</b>        |   |                       |
| Inbetalda insatser                |   | 58 545 000            |
|                                   |   | <b>58 545 000</b>     |
| <br><b>Summa eget kapital</b>     |   | <br><b>58 545 000</b> |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>   |   |                       |
| Skulder till kreditinstitut       | 5 | 42 000 000            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>42 000 000</b>     |

**Kortfristiga skulder**

|                                        |  |                   |
|----------------------------------------|--|-------------------|
| Byggnadskreditiv                       |  | 17 918 031        |
| Leverantörsskulder                     |  | 110 928           |
| Övriga kortfristiga skulder            |  | 451 872           |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror |  | 148 316           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>      |  | <b>18 629 147</b> |

---

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**                      **119 174 147**

---

**Ställda säkerheter**

|                                          |  |            |
|------------------------------------------|--|------------|
| <b>För egna skulder och avsättningar</b> |  |            |
| Fastighetsinteckningar                   |  | 42 000 000 |

|                            |  |      |
|----------------------------|--|------|
| <b>Ansvarsförbindelser</b> |  | Inga |
|----------------------------|--|------|

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

### **ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

---

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att ”varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar”. BFN har samtidigt aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

|              |                                                     |                                    |                                 |                                    |
|--------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Byggnader och mark</b>                           | <b>2013</b>                        |                                 |                                    |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              |                                    |                                 |                                    |
|              | Årets anskaffningsvärde                             | 91 190 476                         |                                 |                                    |
|              | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>91 190 476</b>                  |                                 |                                    |
|              | <b>Mark</b>                                         |                                    |                                 |                                    |
|              | Markförvärv                                         | 22 540 000                         |                                 |                                    |
|              | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>22 540 000</b>                  |                                 |                                    |
|              | <b>Utgående planenligt restvärde</b>                | <b>113 730 476</b>                 |                                 |                                    |
| <b>Not 2</b> | <b>Kortfristiga fordringar</b>                      | <b>2013</b>                        |                                 |                                    |
|              | Redovisningsmedel BoKlok Housing                    | 2 810 000                          |                                 |                                    |
|              | Avräkningskonto                                     | 1 922 555                          |                                 |                                    |
|              |                                                     | <b>4 732 555</b>                   |                                 |                                    |
| <b>Not 3</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2013</b>                        |                                 |                                    |
|              | Försäkring                                          | 27 892                             |                                 |                                    |
|              |                                                     | <b>27 892</b>                      |                                 |                                    |
| <b>Not 4</b> | <b>Förändring av eget kapital</b>                   |                                    |                                 |                                    |
|              |                                                     | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> | <b>Årets för-<br/>ändringar</b> | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> |
|              | Inbetalda insatser                                  | 0                                  | 58 545 000                      | 58 545 000                         |
| <b>Not 5</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                  |                                    | <b>2013</b>                     |                                    |
|              | <b>Bank</b>                                         | <b>%-sats</b>                      | <b>Omsättning</b>               |                                    |
|              | Handelsbanken                                       | 2,58%                              | 2015-10-30                      | 10 750 000                         |
|              | Handelsbanken                                       | 2,88%                              | 2016-10-03                      | 10 750 000                         |
|              | Handelsbanken                                       | 3,41%                              | 2018-10-30                      | 10 750 000                         |
|              | Handelsbanken                                       | 3,07%                              | 2017-12-01                      | 9 750 000                          |
|              |                                                     |                                    |                                 | <b>42 000 000</b>                  |

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget  
769625-8321

Not 6 Likvida medel

2013

Likvida medel  
Kassa och bank

683 224

Stockholm den 24 april 2014



Håkan Johansson  
Ordförande

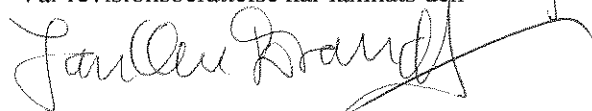


Johan Alenius  
Ledamot



Göran Svanström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2014



KPMG  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget för räkenskapsåret 1 februari till 31 december 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf BoKlok Tomtbergets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtberget för räkenskapsåret 1 februari till 31 december 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2014

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor