

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100

769633-4387

Räkenskapsåret

2019

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får ske till såväl fysisk person som juridisk person i enlighet med föreningens stadgar. Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Föreningens byggnader

Byggnaderna har fram till förvärv av avstyckad mark varit på ofri grund, ligger i Uddevalla kommun och har haft nyttjanderättsavtal på fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:4. Föreningen förvärvade byggnaderna 2016-12-30. 2019-12-30 förvärvades den blivande fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:37 samt 3 st enplanssmåhus. Fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:37 omfattar ett markområde om ca 17 627 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Marken har innehafts med nyttjanderätt genom ett nyttjanderättsavtal med Youmeet AB, org.nr 556595-9516. Ingen ersättning för denna nyttjanderätt har utgått till Youmeet AB. I samband med lantmäteriförrättningen då fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:37 bildades kommer nyttjanderättsavtalet att upphöra. Fastighetsregleringen vann laga kraft 2020-03-27.

Föreningens byggnader utgörs nu av en- och tvåvåningshus med 103 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boarean uppgår till ca. 4 485 m².

Byggnadernas tekniska status

Föreningens styrelse skall hålla underhållsplanen uppdaterad för byggnaderna och årligen budgetera för underhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens ekonomiska plan och stadgar. *m*

Ch
AK *h* *D*

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bokenäs Hotell och Konferens AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel till fast pris.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-15.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar

90 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information mailas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Styrelse och revisor

Styrelse

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma 2019-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Wohrm	Ledamot	Ordförande
Leif Andersson	Ledamot	
Timo Mäki	Ledamot	
Albin Ekbäck	Ledamot	
Annchen Kull	Ledamot	
Bengt Hed	Suppleant	

Under 2019 har Rickard Ljungberg avgått som ledamot och Annchen Kull har i samband med detta blivit ledamot.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.
- Arvode har utgått till styrelsen under året med 65 100 kr enligt beslut på årsstämma.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisor

Magnus Nyman, PwC AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under innevarande räkenskapsår har ytterligare 1 st blivit medlem i föreningen och 91 lägenheter är nu upplåtna som bostadsrätter.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att föreningen inte kommer att påverkas av detta.

Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret 2017 förvärvades Bjällansås Fastigheter AB, org.nr 559057-5808 som i sin tur ägde byggnaderna på ofri grund på fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:4 för en köpeskilling om 158 979 920 kr. Byggnaderna köptes därefter av Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 för 22 500 000 kr.

Allt detta i överensstämmelse med Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan.

Då föreningen i nuläget använder hela sitt kassaflöde för yttre underhåll görs för närvarande ingen avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen har ett betryggande kassaflöde för detta.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen.

Budget för nästa år

Styrelsen har bestämt en avgiftshöjning med 2% för år 2020. Budgeten följer den ekonomiska planen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2016/17
Nettoomsättning	2 451	2 349	1 958
Resultat efter finansiella poster	-1 196	-1 143	-881
Balansomslutning	183 357	179 385	181 179
Soliditet (%)	88,0	82,9	65,7
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. *M*

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 500 000	36 240 000	50 000	-881 037	-1 143 033	148 765 930
Förändring medlemsinsatser	10 700 000	3 050 000				13 750 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 143 033	1 143 033	0
Årets resultat					-1 196 271	-1 196 271
Belopp vid årets utgång	125 200 000	39 290 000	50 000	-2 024 070	-1 196 271	161 319 659

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 024 070
årets förlust	-1 196 271
	-3 220 341

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 220 341
	-3 220 341

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *M*

Ulli
Stu

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 451 082	2 349 493
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 451 082	2 349 493
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-248 035	-281 959
Driftskostnader		-1 148 328	-1 139 518
Administrationsomkostnader		-401 528	-246 351
Övriga kostnader		-35 544	-10 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 814 000	-1 814 000
Summa rörelsekostnader		-3 647 435	-3 492 525
Rörelseresultat		-1 196 353	-1 143 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116	0
Summa finansiella poster		82	0
Resultat efter finansiella poster		-1 196 271	-1 143 033
Resultat före skatt		-1 196 271	-1 143 033
Årets resultat		-1 196 271	-1 143 033

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	180 087 920	177 801 920
Pågående projekt	3	1 490 805	0
Summa materiella anläggningstillgångar		181 578 725	177 801 920
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i svenska dotterföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		181 628 725	177 851 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		152 134	151 737
Övriga fordringar		441 213	510 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 122	30 905
Summa kortfristiga fordringar		629 469	693 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 099 047	839 959
Summa kassa och bank		1 099 047	839 959
Summa omsättningstillgångar		1 728 517	1 533 301
SUMMA TILLGÅNGAR		183 357 242	179 385 221

Ulli 9th
AK

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		125 200 000	114 500 000
Upplåtelseavgifter		39 290 000	36 240 000
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		164 540 000	150 790 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 024 070	-881 037
Årets resultat		-1 196 271	-1 143 034
Summa fritt eget kapital		-3 220 341	-2 024 070
Summa eget kapital		161 319 659	148 765 930

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		0	7 785
Skulder till koncernföretag	4	500 000	500 000
Skatteskulder		28 680	25 200
Övriga skulder	4	21 410 387	29 910 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 516	175 908
Summa kortfristiga skulder		22 037 583	30 619 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

183 357 242 179 385 221 *m*

Ulf TA
AK GA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Komponentuppdelning sker 2020.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. *M*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M' and 'TM'.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 429 920	181 429 920
Inköp	4 100 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 529 920	181 429 920
Ingående avskrivningar	-3 628 000	-1 814 000
Årets avskrivningar	-1 814 000	-1 814 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 442 000	-3 628 000
Utgående redovisat värde	180 087 920	177 801 920
Taxeringsvärden byggnader	1 912 000	1 912 000
	1 912 000	1 912 000

Förvärv av byggnader har skett genom att bolaget Bjällansås Fastigheter AB som ägde byggnaderna förvärvades för 158 929 920 kr. Från dotterbolag har sedan byggnaderna förvärvats för 22 500 000 kr. Förvärvet ger upphov till en latent skatteskuld om 34 964 582 kr. Redovisning av förvärvet har skett enligt K3 och FARs RedU 9.

Not 3 Pågående projekt

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 490 805	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 805	0
Utgående redovisat värde	1 490 805	0

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 4 Övriga kortfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Lånebelopp	Lånebelopp
		2019-12-31 Enligt skuldebrev	2018-12-31 Enligt skuldebrev
Bjällansås Fastigheter AB	0	500 000	500 000
Youmeet AB	0	21 409 920	29 909 920
Totalt		21 909 920	30 409 920

Uddevalla 2020-06-08



Leif Andersson



Albin Ekbäck



Andreas Wohrm
Ordförande

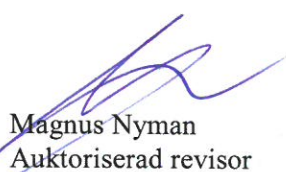


Timo Mäki

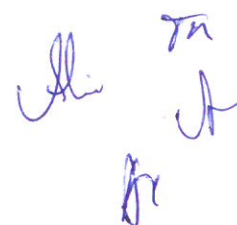


Annchen Kull

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-08



Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100, org.nr 769633-4387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 för räkenskapsåret 2019. 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 31 december 2019 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 revisionsssed 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.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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. Risken 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, medelsförvaltningen 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.

Lidköping 2020-06-08



Magnus Nyman
Auktoriserad revisor