

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100**

769633-4387

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m<sup>2</sup>.

### 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*

## **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 95 medlemmar

100 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 2020-06-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Timo Mäki	Ledamot	Ordförande
Leif Andersson	Ledamot	
Birgitta Gånedahl	Ledamot	
Bengt Hed	Ledamot	
Annchen Kull	Ledamot	
Torbjörn Linder	Suppleant	
Kenneth Christensen	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode har utgått till styrelsen under året med 70 948 kr enligt beslut på årsstämma.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. *m*

**Revisor**

Magnus Nyman, PwC AB.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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 2021. Budgeten följer den ekonomiska planen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	2 455	2 451	2 349	1 958
Resultat efter finansiella poster	-964	-1 161	-1 132	-879
Balansomslutning	182 956	183 357	179 385	181 179
Soliditet (%)	96,9	88,0	82,9	65,7
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg

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

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 200 000	39 290 000	50 000	-2 024 070	-1 196 271	161 319 659
Förändring medlemsinsatser	12 040 000	4 910 000				16 950 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 196 271	1 196 271	0
Årets resultat					-971 000	-971 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 240 000</b>	<b>44 200 000</b>	<b>50 000</b>	<b>-3 220 341</b>	<b>-971 000</b>	<b>177 298 659</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 220 341
årets förlust	-971 000
	<b>-4 191 341</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-4 191 341  
**-4 191 341**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		2 454 549	2 451 082
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 454 549</b>	<b>2 451 082</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Löpande reparationer och underhåll		-262 553	-248 035
Driftskostnader		-838 512	-1 148 328
Administrationsomkostnader		-346 012	-437 072
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 977 836	-1 814 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 424 914</b>	<b>-3 647 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-970 365</b>	<b>-1 196 353</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635	-116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-635</b>	<b>82</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-971 000</b>	<b>-1 196 271</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-971 000</b>	<b>-1 196 271</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-971 000</b>	<b>-1 196 271</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	182 054 468	180 087 920
Pågående projekt	3	0	1 490 805
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 054 468</b>	<b>181 578 725</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i svenska dotterföretag		50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 104 468</b>	<b>181 628 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		75 231	152 134
Övriga fordringar		210 700	441 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 499	36 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>344 430</b>	<b>629 469</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		507 382	1 099 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>507 382</b>	<b>1 099 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>851 812</b>	<b>1 728 517</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 956 280</b>	<b>183 357 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 240 000	125 200 000
Upplåtelseavgifter		44 200 000	39 290 000
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>181 490 000</b>	<b>164 540 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 220 341	-2 024 070
Årets resultat		-971 000	-1 196 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 191 341</b>	<b>-3 220 341</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 298 659</b>	<b>161 319 659</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		67 915	0
Skulder till koncernföretag	4	365 000	500 000
Skatteskulder		28 680	28 680
Övriga skulder	4	4 969 920	21 410 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 106	98 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 657 621</b>	<b>22 037 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 956 280</b>	<b>183 357 242</b>



## 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 har skett 2020. (avseende skattemässiga anskaffningsvärden).

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 10-100 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*

## Not 2 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 529 920	181 429 920
Inköp	2 453 579	4 100 000
Omklassificeringar	1 490 805	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189 474 304</b>	<b>185 529 920</b>
Ingående avskrivningar	-5 442 000	-3 628 000
Årets avskrivningar	-1 977 836	-1 814 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 419 836</b>	<b>-5 442 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 054 468</b>	<b>180 087 920</b>
Taxeringsvärden byggnader	1 912 000	1 912 000
	<b>1 912 000</b>	<b>1 912 000</b>

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 32 739 564 kr. Redovisning av förvärvet har skett enligt K3 och FARs RedU 9.

## Not 3 Pågående projekt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 490 805	0
Inköp		1 490 805
Omklassificeringar	-1 490 805	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 490 805</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 490 805</b>


**Not 4 Övriga kortfristiga skulder**

Långivare	Ränta %	Lånebelopp	Lånebelopp
		2020-12-31 Enligt skuldebrev	2019-12-31 Enligt skuldebrev
Bjällansås Fastigheter AB	0	365 000	500 000
Youmeet AB	0	4 969 920	21 409 920
<b>Totalt</b>		<b>5 334 920</b>	<b>21 909 920</b>

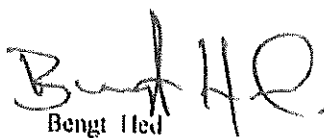
Uddevalla 2021-06-04



Leif Andersson



Birgitta Gånedahl



Bengt Hed

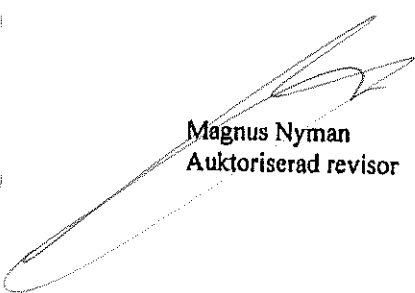


Timo Mäki  
Ordförande



Anchen Kull

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-14



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 2020.

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 2020 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.

### 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 2020 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 den 14 juni 2021

  
Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor