

# Årsredovisning

för

## Brf Trolldruvan BoKlok

769627-4658

Räkenskapsåret

2016

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Styrelsen för Brf Trolldruvan BoKlok får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/ eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen klassas som och beskattas som ett privatbostadsföretag. Då föreningen är nyproducerad är den undantagen beskattning de första 15 åren.

Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

Föreningen registerades 2014-01-13 och stadgar 2016-04-18.

#### *Styrelse*

Roger Friström	Ordförande
Jens Eklund	Kassör
Catrin Pihlstål	Sekreterare
Kenth Hörling	Ledamot
Kim Flink	Ledamot
Joakim Pihlstål	Suppleant
Ove Nilsson	Suppleant
Ida Nilsson	Suppleant
Ismail Abisman	Suppleant

Styrelsen har haft 1 styrelsemöte under räkenskapsåret .

#### *Revisor*

KPMG AB

#### *Fastigheten*

Föreningen äger fastigheten Stolan 1, Trosa kommun med adress Byggvägen 1A-13F som består av sju flerbostadshus på två våningsplan fördelat på fyra respektive sex lägenheter i varje hus.

Tomtens areal är 6 986 m<sup>2</sup>.

#### *Lägenhetsfördelning*

2 RoK	6 st	318 kvm
3 RoK	14 st	972 kvm
4 RoK	14 st	1 134 kvm
<b>Totalt:</b>	<b>34 st</b>	<b>2 424 kvm</b>

#### *Försäkring*

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sittande styrelsen tog över ansvaret för Bostadsrättsföreningen BoKlok Trolldruvan den 23 november 2016 från BoKlok Housing. Inflytt har skett under oktober månad, samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen sköts av Mediator AB.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 57

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt (Tkr)	2016
Nettoomsättning	193
Resultat efter finansiella poster	-28
Soliditet (%)	60,3

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	47 269 500				47 269 500
Årets resultat				-27 923	-27 923
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 269 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27 923</b>	<b>47 241 577</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-27 923
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar 30 kr/ kvm boyta	72 720
i ny räkning överföres	-100 643
	<b>-27 923</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens intäkter	1	192 828	0
Övriga rörelseintäkter		10	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>192 838</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-86 733	0
Övriga externa kostnader	3	-10 682	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-78 131	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-175 546</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 292</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 215	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 215</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-27 923</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-27 923</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-27 923</b>	<b>0</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	77 926 189	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 926 189</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 926 189</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 048	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		34 787	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 835</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		405 216	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>405 216</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>463 051</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 389 240</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 269 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 269 500</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-27 923	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 923</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 241 577</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	30 774 820	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 774 820</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		74 049	0
Övriga skulder		138 314	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 480	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>372 843</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 389 240</b>	<b>0</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
-----------	-----

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	184 634	0
Kabel TV	8 194	0
	<b>192 828</b>	<b>0</b>

#### Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 406	0
Fastighetsskötsel, extra tjäns	11 094	0
El, fastighet	7 704	0
Uppvärmning	29 927	0
Vatten	21 514	0
Sophämtning	6 596	0
Fastighetsförsäkringar	3 966	0
Kabel-TV	4 526	0
	<b>86 733</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Redovisningstjänster	9 688	0
Övriga förvaltningskostnader	994	0
	<b>10 682</b>	<b>0</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	34 250 000	0
Nyanskaffningar	43 754 320	34 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 004 320</b>	<b>34 250 000</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-78 131	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 131</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 926 189</b>	<b>34 250 000</b>
Taxeringsvärden byggnader*	9 200 000	0
Taxeringsvärden mark	5 000 000	0
	<b>14 200 000</b>	<b>0</b>

\* Värdeår ej beslutat vid räkenskapsårets utgång.

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank 285 845 295-2	1,09	2019-11-25	9 200 000	0
Swedbank 285 845 297-8	0,91	2018-11-23	7 724 820	0
Swedbank 285 845 293-7	1,55	2021-11-25	13 850 000	0
			<b>30 774 820</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	0
Del av lån som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			28 274 820	



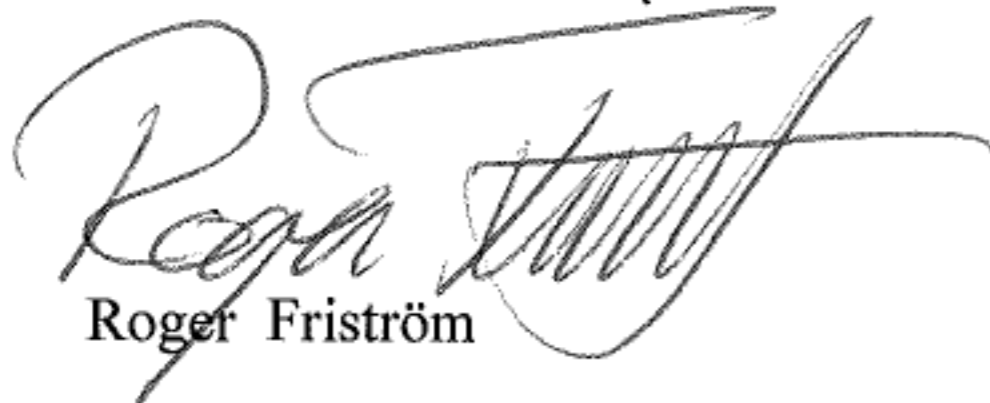
**Not 6 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	30 774 820	0
	<b>30 774 820</b>	<b>0</b>


**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

En felkonstruktion av balkongern har upptäckts, vid regn rinner vatten ned från balkongerna på underliggande fönster, en felanmälan är upprättat till BoKlok Housing AB.

Trosa den 2014 2017



Roger Friström



Jens Eklund



Catrin Pihlstål



Kenth Hörling



Kim Flink

Min revisionsberättelse har lämnats 11 15 2017

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trolldruvan BoKlok, org. nr 769627-4658

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trolldruvan BoKlok för år 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 31 december 2016 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. 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 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 Brf Trolldruvan BoKlok för år 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Solna den 11 maj 2017



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

