

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK AROMA

Org. nr. 769638-7377

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2021-01-01—2021-12-31

Innehållsförteckning	Sid
- förvaltningsberättelse	1-3
- förändring eget kapital	4
- balansräkning	5
- noter	6
- underskrifter	7



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och alla belopp redovisas i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-05-27. Nuvarande stadgar registrerades 2021-05-03.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun.

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 36 lägenheter fördelat på tre huskroppar på fastigheten Helsingborg Drottninghög Västra 10.

Styrelsen har tidigare godkänt kostnadskalkyl vilken blev intygsgiven 2020-10-27, och styrelsen har under året godkänt ekonomisk plan som registrerades 2021-12-15.

2020-11-16 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott. 2021-12-29 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostadsrätter.

Av de 36 bostadsrätterna har förhandsavtal tecknats för 35. Den kvarvarande lägenheten avses att upplåtas till BoKlok Housing AB.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Drottninghög Västra 10 i Helsingborg kommun. Köpebrev avseende fastigheten undertecknades 2021-06-30 och köpekontrakt undertecknades 2021-04-15.

Uppdragsavtal avseende entreprenad tecknades med BoKlok Housing AB 2021-04-15. Entreprenaden beräknas färdigställas i mars 2022 och inflyttning beräknas ske under samma månad. Upplåtelseavtal beräknas upprättas i februari 2022.

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggning Helsingborg Drottninghög Västra GA:3 avseende förvaltning av gemensam innergård tillsammans med grannfastighet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB 2021-04-15. BoKlok Housing AB svarar för kostnader och har rätt till intäkter fram till en "avräkningsdag", vilken beräknas infalla när bostadsrättsföreningens slutliga lån för finansiering utbetalas i sin helhet av banken. Även för tid innan uppdragsavtalet tecknats, svarar BoKlok Housing AB för kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

Kostnader och intäkter för bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot BoKlok Housing AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir noll kronor.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 78 725 500 kronor.

Bostadsrättsföreningen har byggnadskreditiv hos Danske Bank som även kommer att slutfinansiera projektet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 har inte haft en negativ påverkan av bostadsrättsföreningens resultat under det gångna året. Föreningen har genom tecknat uppdragsavtal, avseende totalentreprenaden med BoKlok Housing AB, garanti där föreningens avgifter har tryggats i enlighet med ekonomisk plan för det fall där bostäder blir osålda. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen under året och har vidtagit åtgärder om någon effekt uppstått.

Föreningen har under året tecknat uppdragsavtal avseende entreprenad, köpekontrakt avseende fastighet och registrerat ekonomisk plan. Mer information avseende dessa händelser framgår under tidigare rubriker.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen per den 31 december 2021 var 4 stycken.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter:

Mikael Ekman

Johan Halla

Joakim Addén (tillträdde 2021-10-13)

Peggy Duvebäck (tillträdde 2021-06-14, avgick 2021-10-13)

Maria Svärd Wänt (avgick 2021-06-14)

Magnus Lohrant (avgick 2021-02-08)

Suppleant:

Maria Svärd Wänt (tillträdde 2021-06-14)

Susanna Bernéli (avgick 2021-06-14)

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-11. Extra föreningsstämma hölls 2021-04-15 med anledning av beslut om antagande av nya stadgar.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Grant Thornton Sweden AB till revisor.

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erläggs av BoKlok Housing AB.

Förändring av eget kapital

IB	320 000
Insatser	30 000
Belopp vid årets slut	350 000

Flerårsöversikt

	2021	2020
Eget kapital	350 000	320 000
Antal medlemmar	4	4

Förslag till resultatdisposition

Då årets resultat är noll kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Mark	2	13 860 000	0
Pågående nyanläggningar	3	57 500 000	0
Summa anläggningstillgångar		71 360 000	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	110 000
Övriga kortfristiga fordringar		621 156	210 000
Bank			
Bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		621 156	320 000
SUMMA TILLGÅNGAR		71 981 156	320 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		350 000	320 000
Summa eget kapital		350 000	320 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	4	71 631 156	0
Leverantörsskuld		0	0
Summa kortfristiga skulder		71 631 156	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 981 156	320 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre föreningar, även kallat K2-regelverket.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 100 år. Årsavgifter kommer inte att tas ut för att tillfullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Not 2 Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Markförvärv under året	13 860 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 860 000	0

Not 3 Pågående nyanläggningar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Under året nedlagda kostnader	57 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 500 000	0

Not 4 Skuld till kreditinstitut

Byggnadskreditiv	71 360 000	0
Upplupen ränta	271 156	0
Sammanlagd skuld till kreditinstitut	71 631 156	0

Kreditivräntan har inte belastat kreditivet, BoKlok Housing AB tar denna kostnad. Undantag 4:e kvartalet 2021 där räntan belastade kreditivet per 2021-12-31 men betalats av BoKlok Housing AB efter årsskiftet.

Limiten på kreditivet är 78 725 500 kronor.

Not 5 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Helsingborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Mikael Ekman

Johan Halla

Joakim Addén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad Revisor

Verification

Transaction ID	B1LITkOTY-SkgUla1d6t
Document	ÅR 2021 Brf BoKlok Aroma.pdf
Pages	8
Sent by	Nikolaos Karabelas

Signing parties

Mikael Ekman	Mikael.Ekman@bjurfors.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johan Halla	johan@jhfast.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Joakim Addén	joakim.adden@boklok.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Boel Hansson	boel.hansson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to joakim.adden@boklok.se

2022-01-21 09:22:47 CET,

E-mail invitation sent to johan@jhfast.se

2022-01-21 09:22:47 CET,

E-mail invitation sent to Mikael.Ekman@bjurfors.se

2022-01-21 09:22:47 CET,

Clicked invitation link Joakim Addén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36,2022-01-21 09:29:15 CET,IP address: 144.57.128.14

Document signed by JOAKIM ADDÉN

Birth date: 11/05/1993,2022-01-21 09:30:41 CET,

Clicked invitation link Mikael Ekman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-01-21 10:03:24 CET,IP address: 193.235.148.103

Document signed by MIKAEL EKMAN

Birth date: 14/10/1969,2022-01-21 10:04:44 CET,

Clicked invitation link Johan Halla

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36 Edg/97.0.1072.62,2022-01-21 15:28:09 CET,IP address: 81.236.181.58

Document signed by Johan Halla

Birth date: 12/06/1953,2022-01-21 15:28:56 CET,

E-mail invitation sent to boel.hansson@se.gt.com

2022-01-21 15:28:58 CET,

Clicked invitation link Boel Hansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36
Edg/97.0.1072.62,2022-01-21 16:21:23 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by BOEL HANSSON

Birth date: 03/05/1966,2022-01-21 16:21:57 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Aroma
Org.nr. 769638-7377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Aroma för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Aroma för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Malmö den 2022

Grant Thornton Sweden AB

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

Verification

Transaction ID	SyEWRkOpF-BkSW01OpF
Document	RB Boklok Aroma 2021.pdf
Pages	2
Sent by	Nikolaos Karabelas

Signing parties

Boel Hansson	boel.hansson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------------	------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to boel.hansson@se.gt.com
2022-01-21 09:27:31 CET,

Clicked invitation link Boel Hansson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36
Edg/97.0.1072.62,2022-01-21 16:15:44 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by BOEL HANSSON
Birth date: 03/05/1966,2022-01-21 16:20:30 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

