



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf BoKlok Styrmannen

769633-3454



Styrelsen för Brf BoKlok Styrmanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammarö Bärstad 1:177 består av tre radhuslängor i två våningar med totalt 17 bostadsrätter. Varje bostadsrätt har ett förråd och parkering sker på uppfarten till varje bostad. Samtliga bostäder i föreningen är 4 rum och kök om 108 m².

Den totala boytan är ca 1 836 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare ingår. Föreningens fastighet är byggd under 2017 och 2018.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett jouravtal med Värmlands Fastighetsservice.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och påföljande styrelsekonstitueringsmöte haft följande sammansättning:

Marie Becker	Ledamot	Ordförande
Jimmy Sandberg	Ledamot	
Karin Arvelius	Ledamot	Avgått under året
Johanna Wittermyr	Ledamot	
Andreas Andersson Hjerdt	Ledamot	
Ulf Rosenqvist	Suppleant	
Åsa Enefalk	Suppleant	
Peter Ahlberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma hölls 2019-03-05.

Arvode till styrelsen har reserverats med 29 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-22.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig årsavgift är 555 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten befrias från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 019	340	0
Resultat efter finansiella poster	87	35	0
Årsavgift per m² bostadsyta	555	555	0
Lån per m² bostadsyta	11 832	11 968	0
Balansomslutning	52 539	52 795	41 840
Soliditet (%)	58,0	57,6	2,0

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	30 345 000	24 144	0	34 758	30 403 902
Disposition av föregående års resultat			34 758	-34 758	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		30 936	-30 936		0
Årets resultat				87 154	87 154
Eget kapital 2019-12-31	30 345 000	55 080	3 822	87 154	30 491 056

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 822
Balanserat resultat	0
Årets resultat	87 154

Återstår till föreningsstämmans förfogande **90 976**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	55 080
att i ny räkning överföres	35 896
	90 976

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 018 939	339 660
Övriga rörelseintäkter	3	112 227	31 245
Summa rörelseintäkter		1 131 166	370 905
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-187 146	-65 843
Övriga externa kostnader		-44 267	-12 222
Personalkostnader och arvoden	5	-38 539	0
Avskrivningar	6	-423 360	-141 120
Summa rörelsekostnader		-693 312	-219 185
Resultat före finansiella poster		437 854	151 720
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 700	-116 962
Summa finansiella poster		-350 700	-116 962
Resultat efter finansiella poster		87 154	34 758
Årets resultat		87 154	34 758

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	51 761 520	52 184 880
		51 761 520	52 184 880
Summa anläggningstillgångar		51 761 520	52 184 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 306	25 576
		30 306	25 576
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		747 528	584 163
Summa omsättningstillgångar		777 834	609 739
SUMMA TILLGÅNGAR		52 539 354	52 794 619

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 345 000	30 345 000
Fond för yttre underhåll		55 080	24 144
		30 400 080	30 369 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 822	0
Årets resultat		87 154	34 758
Summa eget kapital		30 491 056	30 403 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 473 500	21 723 500
Summa långfristiga skulder		21 473 500	21 723 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	250 000	250 000
Leverantörsskulder		19 697	43 287
Övriga kortfristiga skulder		159 550	230 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	145 551	143 353
Summa kortfristiga skulder		574 798	667 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 539 354	52 794 619

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

11 911 000 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 018 939	339 660
Summa	1 018 939	339 660

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vattenintäkter	92 261	31 245
Övriga intäkter	19 966	0
	112 227	31 245

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	5 758	3 751
Filter	9 200	0
Vatten och avlopp	90 920	39 974
Fastighetsförsäkring	26 709	12 793
Kabel-TV	28 060	9 325
Gemensamhetsanläggning	19 966	0
Övrigt	6 533	0
Summa	187 146	65 843

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	29 000	0
Bilersättning	433	0
Sociala avgifter	9 106	0
Summa	38 539	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 326 000	0
Mark	0	9 990 000
Omklassificering byggnad	0	42 336 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 326 000	52 326 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-141 120	0
Årets avskrivningar	-423 360	-141 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-564 480	-141 120
Utgående redovisat värde	51 761 520	52 184 880
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	16 235 000	15 400 000
Taxeringsvärden mark	4 046 000	555 000
	20 281 000	15 955 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	41 771 520	42 194 880
Bokfört värde mark	9 990 000	9 990 000
	51 761 520	52 184 880

Not 7 Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 000 000
Årets investering	0	11 336 000
Omklassificering byggnad	0	-42 336 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 551	9 138
Ekonomisk förvaltning	7 969	7 969
Fastighetsskötsel	0	2 879
Kabel-TV	5 546	5 590
Övrigt	4 240	0
Summa	30 306	25 576

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	1,850	2022-08-17	150 000	9 812 500
Nordea Hypotek AB	1,400	2020-08-19	100 000	9 875 000
Nordea Hypotek AB	1,414	2020-08-31	0	2 036 000
Totalt			250 000	21 723 500
Avgår kortfristig del				-250 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				21 473 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 20 473 500 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	30 176	29 898
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	81 675	76 230
Vatten	0	24 225
Revision	8 000	13 000
Arvode inkl. sociala avgifter	25 700	0
Summa	145 551	143 353

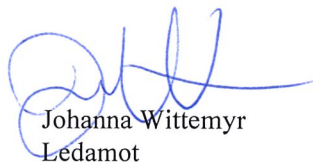
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 036 000	22 036 000
	22 036 000	22 036 000

Hammarö 2020- 04-02



Marie Becker
Ordförande



Johanna Wittemyr
Ledamot



Andreas Andersson Hjerdt
Ledamot



Jimmy Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-09



Peter Rosengren
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Styrmanen, org. nr 769633–3454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Styrmanen för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Fel- aktigheter 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. 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 age- rande 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 BoKlok Styrman-
nen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 obe-
roende 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 be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-
ningens 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 ersätt-
ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-
ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-
slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig
främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-
ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning
med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-
rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden
som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-
ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-
nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder
och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-
svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-
kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hammarö den 9/4-2020

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor