



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf BoKlok Styrmannen

769633-3454



Styrelsen för Brf BoKlok Styrmanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Medlemmarna sköter själva fastighetsskötseln.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-23 och påföljande styrelsekonstitueringsmöte haft följande sammansättning:

Marie Becker	Ledamot	Ordförande
Jimmy Sandberg	Ledamot	
Johanna Wittermyr	Ledamot	
Andreas Andersson Hjerdt	Ledamot	
Åsa Enefalk	Ledamot	
Peter Ahlberg	Suppleant	

Vid stämman avgick Ulf Rosenqvist ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

IngeArvode till styrelsen har utbetalats och reserverats med totalt 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 tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift är 555 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018, fastigheten befrias från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår (2019-2033).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 019	1 019	340	0
Resultat efter finansiella poster	85	87	35	0
Årsavgift per m² bostadsyta	555	555	555	0
Lån per m² bostadsyta	11 696	11 832	11 968	0
Balansomslutning	52 199	52 539	52 795	41 840
Soliditet (%)	58,6	58,0	57,6	2,0

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	30 345 000	55 080	3 822	87 154	30 491 056
Disposition av föregående års resultat			87 154	-87 154	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		55 080	-55 080		0
Årets resultat				84 944	84 944
Eget kapital 2020-12-31	30 345 000	110 160	35 896	84 944	30 576 000

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	35 896
Årets resultat	84 944
Återstår till föreningsstämmans förfogande	120 840

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	55 080
Att i ny räkning överföres	65 760
	120 840

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 018 980	1 018 939
Övriga rörelseintäkter	3	79 744	112 227
Summa rörelseintäkter		1 098 724	1 131 166
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-155 560	-187 146
Övriga externa kostnader		-52 810	-44 267
Personalkostnader och arvoden	5	-32 959	-38 539
Avskrivningar	6	-423 360	-423 360
Summa rörelsekostnader		-664 689	-693 312
Resultat före finansiella poster		434 035	437 854
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 091	-350 700
Summa finansiella poster		-349 091	-350 700
Resultat efter finansiella poster		84 944	87 154
Årets resultat		84 944	87 154

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 338 160	51 761 520
Summa materiella anläggningstillgångar		51 338 160	51 761 520
Summa anläggningstillgångar		51 338 160	51 761 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 275	30 306
Summa kortfristiga fordringar		31 286	30 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 633	747 528
Summa kassa och bank		829 633	747 528
Summa omsättningstillgångar		860 919	777 834
SUMMA TILLGÅNGAR		52 199 079	52 539 354

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 345 000	30 345 000
Fond för yttre underhåll		110 160	55 080
Summa bundet eget kapital		30 455 160	30 400 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 896	3 822
Årets resultat		84 944	87 154
Summa fritt eget kapital		120 840	90 976
Summa eget kapital		30 576 000	30 491 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 187 500	21 473 500
Summa långfristiga skulder		19 187 500	21 473 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 286 000	250 000
Leverantörsskulder		4 716	19 697
Övriga kortfristiga skulder		0	159 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	144 863	145 551
Summa kortfristiga skulder		2 435 579	574 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 199 079	52 539 354

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

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 018 980	1 018 939
Summa	1 018 980	1 018 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vattenintäkter	79 744	92 261
Övriga intäkter	0	19 966
Summa	79 744	112 227

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	5 758
Filter	11 375	9 200
Vatten och avlopp	84 232	90 920
Fastighetsförsäkring	31 352	26 709
Kabel-TV	28 600	28 060
Gemensamhetsanläggning	0	19 966
Övrigt	0	6 533
Summa	155 559	187 146

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	29 000	29 000
Bilersättning	0	433
Sociala avgifter	3 959	9 106
Summa	32 959	38 539

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 326 000	52 326 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 326 000	52 326 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-564 480	-141 120
Årets avskrivningar	-423 360	-423 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-987 840	-564 480
Utgående redovisat värde	51 338 160	51 761 520
Taxeringsvärde Bärstad 1:177		
Taxeringsvärden byggnader	16 235 000	16 235 000
Taxeringsvärden mark	4 046 000	4 046 000
Summa	20 281 000	20 281 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	41 348 160	41 771 520
Bokfört värde mark	9 990 000	9 990 000
Summa	51 338 160	51 761 520

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 430	12 551
Ekonomisk förvaltning	7 969	7 969
Kabel-TV	5 546	5 546
Övrigt	4 330	4 240
Summa	31 275	30 306

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	1,85	2022-08-17	150 000	9 662 500
Nordea Hypotek AB	1,45	2025-08-20	100 000	9 775 000
Nordea Hypotek AB	0,90	2021-08-31	0	2 036 000
Totalt			250 000	21 473 500
Avgår kortfristig del				-2 286 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				19 187 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 250 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 20 223 500 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	33 558	30 176
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	71 045	81 675
Revision	8 000	8 000
Arvode inkl. sociala avgifter	32 260	25 700
Summa	144 863	145 551

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 036 000	22 036 000
Summa	22 036 000	22 036 000

Hammarö 2021- 04-13



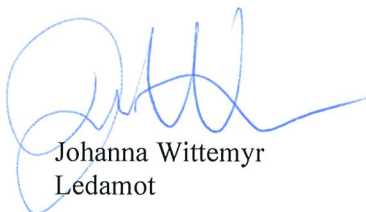
Marie Becker
Ordförande



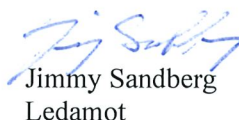
Andreas Andersson Hjerdt
Ledamot



Åsa Enefalk
Ledamot



Johanna Wittemyr
Ledamot



Jimmy Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-21



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

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 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 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- dömme 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, förfälskning, 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 redovi- sningen 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 Styrmanen för år 2020 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 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 förtlöpande 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 trygghetssätt.

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.

Hammarö den

21/4-2021

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor