



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf BoKlok Skutan

769632-0873



Styrelsen för Brf BoKlok Skutan 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 och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bärstad 1:176 i Hammarö kommun består av tre byggnader totalt 26 lägenheter i två våningar.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök, ca 55 m²

8 st 3 rum och kök, ca 72 m²

14 st 4 rum och kök, ca 85m²

Den totala boytan är ca 1 986 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring. Tillägg för bostadsrättshavare ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2017. Värdeår 2017.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² 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 tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om snö- och halkbekämpning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Silfversten	Ledamot	Avgått under året
Sara Barthelsson	Ledamot	
Jonathan Lindström	Ledamot	
Eveline Meyer	Ledamot	
Anders Sundqvist	Ledamot	
Erik Hjorth	Suppleant	
Alexander Rydberg	Suppleant	Tj. Ledamot (Ordförande)

Vid stämman avgick Emma Bergström ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector försäkring.

Revisor

Peter Rosengren Lorka Revision AB	Ordinarie
KPMG	Suppleant

Valberedning

Jennie Parviainen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-18.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tolv överlåtelse skett.

Servitut, ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV, värme, vatten och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift är 680 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår 2017 (2018-2032).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 438	1 438	1 440	706
Resultat efter finansiella poster	60	-7	87	101
Lån per m ² bostadsyta	11 793	11 944	12 145	12 346
Avgift per m ² bostadsyta	680	680	680	680
Balansomslutning	60 787	61 097	61 388	61 718
Soliditet (%)	60,8	60,4	60,1	59,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	36 710 000	139 792	58 443	-7 342	36 900 893
Disposition av föregående års resultat			-7 342	7 342	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		60 000	-60 000		0
Årets resultat				60 186	60 186
Eget kapital 2020-12-31	36 710 000	199 792	-8 899	60 186	36 961 079

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-8 899
Årets resultat	60 186
Återstår till föreningsstämmans förfogande	51 287

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-8 713
	51 287

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	1 437 732	1 438 332
Summa rörelseintäkter		1 437 732	1 438 332
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-442 390	-521 025
Övriga externa kostnader		-66 464	-54 232
Personalkostnader och arvoden	4	-60 406	-63 698
Avskrivningar	5	-531 113	-531 113
Summa rörelsekostnader		-1 100 373	-1 170 068
Resultat före finansiella poster		337 359	268 264
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 173	-275 606
Summa finansiella poster		-277 173	-275 606
Resultat efter finansiella poster		60 186	-7 342
Årets resultat		60 186	-7 342

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 508 504	60 039 617
Summa materiella anläggningstillgångar		59 508 504	60 039 617
Summa anläggningstillgångar		59 508 504	60 039 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	93 528	33 668
Summa kortfristiga fordringar		93 528	33 668
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 184 676	1 024 028
Summa kassa och bank		1 184 676	1 024 028
Summa omsättningstillgångar		1 278 204	1 057 696
SUMMA TILLGÅNGAR		60 786 708	61 097 313

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 710 000	36 710 000
Fond för yttre underhåll		199 792	139 792
Summa bundet eget kapital		36 909 792	36 849 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 899	58 443
Årets resultat		60 186	-7 342
Summa fritt eget kapital		51 287	51 101
Summa eget kapital		36 961 079	36 900 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 920 000	23 320 000
Summa långfristiga skulder		9 920 000	23 320 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	13 500 000	400 000
Leverantörsskulder		258 382	308 439
Övriga skulder		2 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	144 997	167 981
Summa kortfristiga skulder		13 905 629	876 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 786 708	61 097 313

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (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 ca 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	1 351 032	1 351 032
Bilplats/garage	86 700	87 300
Summa	1 437 732	1 438 332

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, bolag	11 944	11 744
Filter	22 686	11 343
Reparation och underhåll	15 425	58 457
El	127 743	161 024
Vatten och avlopp	145 053	133 344
Renhållning	34 500	34 500
Snöröjning/sandning	0	12 000
Fastighetsförsäkring	26 310	21 977
Kabel-TV	43 590	43 316
Övriga driftskostnader	15 139	33 320
Summa	442 390	521 025

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	45 650
Ersättning förlorad arbetsinkomst	0	2 820
Sociala avgifter	10 406	15 228
Summa	60 406	63 698

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 327 783	-796 670
Årets avskrivningar	-531 113	-531 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 858 896	-1 327 783
Utgående redovisat värde	59 508 504	60 039 617
Taxeringsvärde Bärstad 1:176		
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	2 731 000	2 731 000
Summa	23 931 000	23 931 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	51 252 366	51 783 479
Bokfört värde mark	8 256 138	8 256 138
Summa	59 508 504	60 039 617

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	2 988	2 986
Fastighetsförsäkring	9 392	7 526
Kabel-TV	9 510	9 360
Ekonomisk förvaltning	9 204	9 136
Ränta och amortering	57 674	0
Övrigt	4 760	4 660
Summa	93 528	33 668

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	1,50	2021-07-05	200 000	7 300 000
Danske Bank	1,22	2021-06-30	0	6 000 000
Stadshypotek	0,91	2025-07-30	100 000	10 120 000
Totalt			300 000	23 420 000
Avgår kortfristig del				-13 500 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				9 920 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 400 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 21 420 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	708	1 130
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	110 934	101 750
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	25 354	57 101
Summa	144 996	167 981


Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 720 000	24 720 000
Summa	24 720 000	24 720 000


Hammarö 2021-05-16


Alexander Rydberg
Ordförande


Sara Barthelson
Ledamot


Jonathan Lindström
Ledamot


Eveline Meyer
Ledamot


Anders Sundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26

Lorka Revision AB


Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Skutan, org. nr 769632–0873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Skutan 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 revisionsssed 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 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 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 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 revisionsssed 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 på 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 BoKlok Skutan 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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

26/5-2021

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor