



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf BoKlok Sjökaptenen

769628-6678



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som 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 Bärstad 1:172 Hammarö kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 34 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

2 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 508 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Företagsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015. Värdeår 2015.

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 AB om snö- och halkbekämpning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-03-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Ericsson	Ledamot	Ordförande
Marina Blomqvist	Ledamot	
Gunnar Nilsson	Ledamot	
Eva Granander	Ledamot	
Ann-Sofie Jönsson	Suppleant	
Jimmy Barthelson	Suppleant	

Vid stämman avgick Tomas Beckman och Emma Brunzell ur styrelsen.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 040	1 952	1 951	1 952
Resultat efter finansiella poster	138	-10	4	208
Lån per m ² bostadsyta	10 574	10 574	10 789	10 789
Avgift per m ² bostadsyta	728	728	728	728
Balansomslutning	67 299	67 319	67 882	67 965
Soliditet (%)	59,8	59,6	59,1	59,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	39 550 000	312 229	262 052	-10 485	40 113 796
Disposition av föregående års resultat			-10 485	10 485	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		100 320	-100 320		0
Årets resultat				137 564	137 564
Eget kapital 2020-12-31	39 550 000	412 549	151 247	137 564	40 251 360

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	151 247
Årets resultat	137 564
Återstår till föreningsstämmans förfogande	288 811

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	100 320
Att i ny räkning överföres	188 491
	288 811

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	1 947 997	1 948 596
Övriga rörelseintäkter		92 100	3 600
Summa rörelseintäkter		2 040 097	1 952 196
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-648 169	-712 699
Övriga externa kostnader		-79 592	-75 530
Personalkostnader och arvoden	4	-53 040	-52 844
Avskrivningar	5, 6	-651 616	-651 616
Summa rörelsekostnader		-1 432 417	-1 492 689
Resultat före finansiella poster		607 680	459 507
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 115	-469 992
Summa finansiella poster		-470 115	-469 992
Resultat efter finansiella poster		137 565	-10 485
Årets resultat		137 565	-10 485

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 277 000	64 853 600
Installationer	6	569 357	644 373
Summa materiella anläggningstillgångar		64 846 357	65 497 973
Summa anläggningstillgångar		64 846 357	65 497 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		89	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 443	83 657
Summa kortfristiga fordringar		85 532	83 746
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 366 658	1 737 531
Summa kassa och bank		2 366 658	1 737 531
Summa omsättningstillgångar		2 452 190	1 821 277
SUMMA TILLGÅNGAR		67 298 547	67 319 250

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 550 000	39 550 000
Fond för yttre underhåll		412 549	312 229
Summa bundet eget kapital		39 962 549	39 862 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		151 247	262 052
Årets resultat		137 564	-10 485
Summa fritt eget kapital		288 811	251 567
Summa eget kapital		40 251 360	40 113 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 170 000	26 520 000
Summa långfristiga skulder		18 170 000	26 520 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 350 000	0
Leverantörsskulder		114 976	249 520
Övriga skulder		12 766	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	399 445	435 934
Summa kortfristiga skulder		8 877 187	685 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 298 547	67 319 250

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande 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 och på inventarier 10 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	1 825 596	1 825 596
Bilplatser	122 400	123 000
Summa	1 947 996	1 948 596

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, bolag	259	13 120
Reparation och underhåll	28 409	25 625
Ventilation	28 225	31 225
El och värme	119 593	155 501
Vatten och avlopp	180 939	155 510
Renhållning	37 656	28 945
Snöröjning	20 662	42 307
Fastighetsförsäkring	49 182	46 235
TV, bredband	127 672	124 711
Trädgårdskostnader	36 449	23 951
Övriga driftskostnader	19 123	65 569
Summa	648 169	712 699

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	42 566	41 860
Bilersättning	1 073	370
Sociala avgifter	9 401	10 614
Summa	53 040	52 844

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 160 000	67 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 160 000	67 160 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 306 400	-1 729 800
Årets avskrivningar	-576 600	-576 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 883 000	-2 306 400
Utgående redovisat värde	64 277 000	64 853 600
Taxeringsvärde Bärstad 1:172		
Taxeringsvärden byggnader	23 509 000	23 509 000
Taxeringsvärden mark	3 445 000	3 445 000
Summa	26 954 000	26 954 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	54 777 000	55 353 600
Bokfört värde mark	9 500 000	9 500 000
Summa	64 277 000	64 853 600

Not 6 Installationer

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	750 155	307 655
Inköp	0	442 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 155	750 155
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 782	-30 766
Årets avskrivningar	-75 016	-75 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 798	-105 782
Utgående redovisat värde	569 357	644 373

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 169	40 748
Snöröjning	4 833	4 803
TV och bredband	24 648	24 416
Ekonomisk förvaltning	13 793	13 690
Summa	85 443	83 657

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	1,820	2022-11-16	0	8 950 000
Nordea Hypotek AB	1,169	2021-01-04	0	8 350 000
Nordea Hypotek AB	0,900	2023-11-15	0	9 220 000
Totalt			0	26 520 000
Avgår kortfristig del				-8 350 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				18 170 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 26 520 000 kr om fem år.

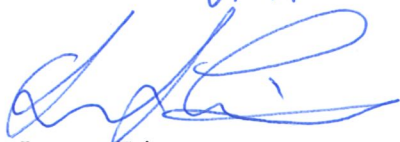
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	4 508	7 447
Upplupna räntor	54 587	94 357
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	156 587	159 768
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	11 000	11 000
Avräkning BoKlok Housing AB	163 362	163 362
Sociala avgifter	9 401	0
Summa	399 445	435 934

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 660 000	27 660 000
Summa	27 660 000	27 660 000

Hammarö 2021-04-14



Lennart Ericsson
Ordförande

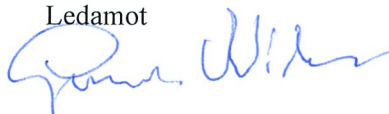


Marina Blomqvist
Ledamot



Eva Granander
Ledamot

Gunnar Nilsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjökaptenen, org. nr 769628–6678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjökaptenen 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 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 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 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. 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 på 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 Sjökaptenen 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöppande 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 revisions sed 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 revisions sed 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

16/4-2021



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor