



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf BoKlok Skutan

769632-0873



Styrelsen för Brf BoKlok Skutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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, 2021-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Rydberg	Ledamot	Ordförande
Sara Barthelsson	Ledamot	
Eveline Meyer	Ledamot	
Matilda Gidlöf	Ledamot	
Daniel Rimfjäll	Ledamot	
André Forkeus	Suppleant	
Annica Lindberg	Suppleant	

Vid stämman avgick Jonathan Lindström, Anders Sundqvist och Erik Horth ur styrelsen. *PR*

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
Ulrika Kjellemar

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser 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 2021. 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. *PR*

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 446	1 438	1 438	1 440
Resultat efter finansiella poster	-36	60	-7	87
Lån per m ² bostadsyta	11 616	11 793	11 944	12 145
Avgift per m ² bostadsyta	680	680	680	680
Balansomslutning	60 378	60 787	61 097	61 388
Soliditet (%)	61,2	60,8	60,4	60,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	36 710 000	199 792	-8 899	60 186	36 961 079
Disposition av föregående års resultat			60 186	-60 186	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		60 000	-60 000		0
Årets resultat				-36 017	-36 017
Eget kapital 2021-12-31	36 710 000	259 792	-8 713	-36 017	36 925 062

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-8 713
Årets resultat	-36 017
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-44 730

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-104 730
Att balansera i ny räkning	-44 730

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

PR

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 445 392	1 437 732
Övriga rörelseintäkter		2 187	0
Summa rörelseintäkter		1 447 579	1 437 732
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-583 208	-442 390
Övriga externa kostnader		-61 559	-66 464
Personalkostnader och arvoden	4	-65 654	-60 406
Avskrivningar	5, 6	-541 823	-531 113
Summa rörelsekostnader		-1 252 244	-1 100 373
Resultat före finansiella poster		195 335	337 359
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 352	-277 173
Summa finansiella poster		-231 352	-277 173
Resultat efter finansiella poster		-36 017	60 186
Årets resultat		-36 017	60 186 PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 977 391	59 508 504
Byggnadsinventarier	6	42 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 020 231	59 508 504
Summa anläggningstillgångar		59 020 231	59 508 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 273	93 528
Summa kortfristiga fordringar		85 277	93 528
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 272 762	1 184 676
Summa kassa och bank		1 272 762	1 184 676
Summa omsättningstillgångar		1 358 039	1 278 204
SUMMA TILLGÅNGAR		60 378 270	60 786 708 PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 710 000	36 710 000
Fond för yttre underhåll		259 792	199 792
Summa bundet eget kapital		36 969 792	36 909 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 713	-8 899
Årets resultat		-36 017	60 186
Summa fritt eget kapital		-44 730	51 287
Summa eget kapital		36 925 062	36 961 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 670 000	9 920 000
Summa långfristiga skulder		22 670 000	9 920 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	400 000	13 500 000
Leverantörsskulder		147 453	258 382
Övriga skulder		0	2 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	235 755	144 997
Summa kortfristiga skulder		783 208	13 905 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 378 270	60 786 708

RE

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 20,6 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

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga. PR

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 351 032	1 351 032
Bilplats/garage	94 360	86 700
Summa	1 445 392	1 437 732

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, bolag	11 952	11 944
Filter, ventilation och OVK	61 187	22 686
Reparation och underhåll	6 473	15 425
El	225 430	127 743
Vatten och avlopp	149 399	145 053
Renhållning	29 381	34 500
Snöröjning/sandning	14 933	0
Fastighetsförsäkring	32 835	26 310
Kabel-TV	44 878	43 590
Övriga driftskostnader	6 740	15 139
Summa	583 208	442 390

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 654	10 406
Summa	65 654	60 406 <i>pe</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 858 896	-1 327 783
Årets avskrivningar	-531 113	-531 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 390 009	-1 858 896
Utgående redovisat värde	58 977 391	59 508 504
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	50 721 253	51 252 366
Bokfört värde mark	8 256 138	8 256 138
Summa	58 977 391	59 508 504

Not 6 Byggnadsinventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	53 550	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 550	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-10 710	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 710	0
Utgående redovisat värde	42 840	0

Byggnadsinventarier avser installation elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

PR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel		2 988
Fastighetsförsäkring	11 722	9 392
Kabel-TV	9 510	9 510
Ekonomisk förvaltning	9 241	9 204
Ränta och amortering	50 000	57 674
Övrigt	4 800	4 760
Summa	85 273	93 528

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	0,60	2024-06-19	0	6 000 000
Nordea Hypotek	0,85	2026-06-17	200 000	7 150 000
Stadshypotek	0,91	2025-07-30	150 000	9 920 000
Totalt			350 000	23 070 000
Avgår kortfristig del				-400 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				22 670 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 400 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 21 070 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	14 429	708
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	120 598	110 934
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	32 800	25 354
El och renhållning	53 110	0
Snöröjning och halkbekämpning	6 818	0
Summa	235 755	144 996

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 720 000	24 720 000
Summa	24 720 000	24 720 000

PR

Hammarö 2022-05-02



Alexander Rydberg
Ordförande




Sara Barthelson
Ledamot

Eveline Meyer
Ledamot

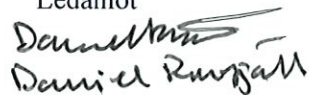


Matilda Gidlöf
Ledamot

Daniel Rimfjäll
Ledamot




André Forkeus



Daniel Rimfjäll

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02

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 2021.

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 2021 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 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 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 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 2021 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 fortlöpa 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 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 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

2/5-2022

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor