



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf BoKlok Sjökaptenen

769628-6678



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

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 Trygg Hansa. 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, 2021-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Ericsson	Ledamot	Ordförande
Gunnar Nilsson	Ledamot	
Eva Granander	Ledamot	
Jimmy Barthelson	Ledamot	
Marina Blomqvist	Suppleant	

Vid stämman avgick Ann-Sofie Jönsson 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 med 43 349 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren Ordinarie

Valberedning

Thomas Granander Sammankallande
Tord Filipsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-11.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är 728 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i femton år efter fastställt värdeår 2015 (2016-2030).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

AR

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 952	2 040	1 952	1 951
Resultat efter finansiella poster	120	138	-10	4
Lån per m ² bostadsyta	10 532	10 574	10 574	10 789
Avgift per m ² bostadsyta	728	728	728	728
Balansomslutning	67 297	67 299	67 319	67 882
Soliditet (%)	60,0	59,8	59,6	59,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	39 550 000	412 549	151 247	137 564	40 251 360
Disposition av föregående års resultat			137 564	-137 564	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		100 320	-100 320		0
Årets resultat				120 120	120 120
Eget kapital 2021-12-31	39 550 000	512 869	188 491	120 120	40 371 480

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	188 491
Årets resultat	120 120
Återstår till föreningsstämmans förfogande	308 611

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 240
Att i ny räkning överföres	233 371
	308 611

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	1 947 991	1 947 997
Övriga rörelseintäkter		3 600	92 100
Summa rörelseintäkter		1 951 591	2 040 097
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-721 541	-648 169
Övriga externa kostnader		-84 211	-79 592
Personalkostnader och arvoden	4	-52 782	-53 040
Avskrivningar	5, 6	-651 616	-651 616
Summa rörelsekostnader		-1 510 150	-1 432 417
Resultat före finansiella poster		441 441	607 680
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 321	-470 115
Summa finansiella poster		-321 321	-470 115
Resultat efter finansiella poster		120 120	137 565
Årets resultat		120 120	137 565

PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 700 400	64 277 000
Installationer	6	494 341	569 357
Summa materiella anläggningstillgångar		64 194 741	64 846 357
Summa anläggningstillgångar		64 194 741	64 846 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		4	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	81 929	85 443
Summa kortfristiga fordringar		81 933	85 532
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 020 260	2 366 658
Summa kassa och bank		3 020 260	2 366 658
Summa omsättningstillgångar		3 102 193	2 452 190
SUMMA TILLGÅNGAR		67 296 934	67 298 547 PE

Balansräkning Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		39 550 000	39 550 000
Fond för yttre underhåll		512 869	412 549
Summa bundet eget kapital		40 062 869	39 962 549

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		188 491	151 247
Årets resultat		120 120	137 564
Summa fritt eget kapital		308 611	288 811

Summa eget kapital		40 371 480	40 251 360
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	17 325 000	18 170 000
Summa långfristiga skulder		17 325 000	18 170 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 090 000	8 350 000
Leverantörsskulder		94 684	114 976
Övriga skulder		0	12 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	415 770	399 445
Summa kortfristiga skulder		9 600 454	8 877 187

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 296 934	67 298 547 PR
---------------------------------------	--	-------------------	----------------------

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 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 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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 825 591	1 825 596
Bilplatser	122 400	122 400
Summa	1 947 991	1 947 996

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, bolag	19 332	259
Reparation och underhåll	40 420	28 409
Ventilation	64 599	28 225
El och värme	152 000	119 593
Vatten och avlopp	192 588	180 939
Renhållning	34 954	37 656
Snöröjning	1 848	20 662
Fastighetsförsäkring	50 856	49 182
TV, bredband	127 364	127 672
Trädgårdskostnader	16 873	36 449
Övriga driftskostnader	20 707	19 123
Summa	721 541	648 169

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	43 349	42 566
Bilersättning	870	1 073
Sociala avgifter	8 563	9 401
Summa	52 782	53 040 PD

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 160 000	67 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 160 000	67 160 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 883 000	-2 306 400
Årets avskrivningar	-576 600	-576 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 459 600	-2 883 000
Utgående redovisat värde	63 700 400	64 277 000
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	54 200 400	54 777 000
Bokfört värde mark	9 500 000	9 500 000
Summa	63 700 400	64 277 000

Not 6 Installationer

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	750 155	750 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 155	750 155
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 798	-105 782
Årets avskrivningar	-75 016	-75 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 814	-180 798
Utgående redovisat värde	494 341	569 357 PD

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 433	42 169
Snöröjning	0	4 833
TV och bredband	24 648	24 648
Ekonomisk förvaltning	13 848	13 793
Summa	81 929	85 443

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	1,82	2022-11-16	0	8 950 000
Nordea Hypotek AB	0,90	2023-12-20	105 000	8 245 000
Nordea Hypotek AB	0,90	2023-11-15	0	9 220 000
Totalt			105 000	26 415 000
Avgår kortfristig del				-9 090 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				17 325 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 25 715 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El		4 508
Upplupna räntor	48 659	54 587
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	163 061	156 587
El	29 688	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	11 000	11 000
Avräkning BoKlok Housing AB	163 362	163 362
Sociala avgifter	0	9 401
Summa	415 770	399 445

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 660 000	27 660 000
Summa	27 660 000	27 660 000 PR

Hammarö 2022- 03-01



Lennart Ericsson
Ordförande



Gunnar Nilsson
Ledamot



Eva Granander
Ledamot



Jimmy Barthelson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 03-23



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 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 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. Risker 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 23/3-2022

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor