



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf BoKlok Gustavsberg i Karlstad

769622-5759



Styrelsen för Brf BoKlok Gustavsberg i Karlstad 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Nissen 4 i Karlstad kommun består av tre st flerbostadshus i två våningar med totalt 16 bostadsrätter med tillhörande förråd och p-platser. Tomtareal: 5 063 m².

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök om 52 m²

6 st 3 rum och kök om 68 m²

6 st 4 rum och kök om 81 m²

Den totala boytan är 1 102 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2011. Värdeår 2011.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus. 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.


Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunnar Wåhlund	Ledamot	Ordförande
Tomas Pettersson	Ledamot	
Martin Breckoff	Ledamot	
Nina Hedin	Suppleant	
Tommy Nyberg	Suppleant	

Vid stämman avgick Margareta Almqvist, Petra Sandbu och Kristina Ullström ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden. 

Arvode till styrelsen har utgått med 23 308 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren	Ordinarie
Pontus Eriksson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-01-05.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser 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 avgift är ca 759 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2011. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För åren 2017-2021 betalar föreningen halv fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	816	890	892	893
Resultat efter finansiella poster	180	-374	206	223
Lån per m ² bostadsyta	11 235	11 325	11 397	11 451
Avgift per m ² bostadsyta	759	759	759	877
Balansomslutning	27 835	27 751	28 255	28 124
Soliditet (%)	55,2	54,7	55,1	54,6

PR

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	14 080 000	924 250	554 628	-374 055	15 184 823
Disposition av föregående års resultat			-374 055	374 055	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		34 000	-34 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-408 000	408 000		0
Årets resultat				179 909	179 909
Eget kapital 2021-12-31	14 080 000	550 250	554 573	179 909	15 364 732

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	554 572
Årets resultat	179 909
Aterstår till föreningsstämmans förfogande	734 481

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	33 060
att ur yttre fond, ianspråktagas	0
att i ny räkning överföres	701 421
	734 481

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

PD

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	815 618	889 506
Övriga rörelseintäkter		2 137	0
Summa rörelseintäkter		817 755	889 506
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-262 327	-886 120
Övriga externa kostnader		-49 389	-41 465
Personalkostnader och arvoden	4	-27 164	-28 146
Avskrivningar	5	-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-538 880	-1 155 731
Resultat före finansiella poster		278 875	-266 225
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 966	-107 830
Summa finansiella poster		-98 966	-107 830
Resultat efter finansiella poster		179 909	-374 055
Årets resultat		179 909	-374 055

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 855 736	26 055 736
Pågående nyanläggning	6	39 579	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 895 315	26 055 736
Summa anläggningstillgångar		25 895 315	26 055 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 209	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 138	37 123
Summa kortfristiga fordringar		39 347	38 293
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 900 092	1 657 470
Summa kassa och bank		1 900 092	1 657 470
Summa omsättningstillgångar		1 939 439	1 695 763
SUMMA TILLGÅNGAR		27 834 754	27 751 499

PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 080 000	14 080 000
Fond för yttre underhåll		550 250	924 250
Summa bundet eget kapital		14 630 250	15 004 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		554 572	554 627
Årets resultat		179 909	-374 055
Summa fritt eget kapital		734 481	180 572
Summa eget kapital		15 364 731	15 184 822
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 802 500	12 381 500
Summa långfristiga skulder		3 802 500	12 381 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 579 000	99 000
Leverantörsskulder		58 166	63 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 357	23 019
Summa kortfristiga skulder		8 667 523	185 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 834 754	27 751 499

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

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 120 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 som har förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som kommer att amorteras under 2022 redovisas som kortfristig. 42

2

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	881 936	882 936
Avgiftsnedsättning	-73 878	0
Hysesintäkter P-platser	7 560	6 570
Summa	815 618	889 506

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	17 333	647 040
El	85 700	76 213
Vatten och avlopp	38 906	38 640
Renhållning	35 809	35 411
Snöröjning	7 010	2 991
Fastighetsförsäkring	23 420	22 873
Kabel-TV	29 994	29 502
Trädgårdskostnader	2 797	4 557
Fastighetsavgift	11 664	11 424
Övriga driftskostnader	9 694	17 469
Summa	262 327	886 120

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	23 308	24 000
Sociala avgifter	3 856	4 146
Summa	27 164	28 146

PR

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 475 000	27 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 475 000	27 475 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 419 264	-1 219 264
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 619 264	-1 419 264
Utgående redovisat värde	25 855 736	26 055 736
Taxeringsvärde Nissen 4		
Taxeringsvärden byggnader	12 879 000	12 879 000
Taxeringsvärden mark	2 499 000	2 499 000
Summa	15 378 000	15 378 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	22 155 736	22 355 736
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
Summa	25 855 736	26 055 736

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Årets investeringar	39 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 579	0
Utgående redovisat värde	39 579	0

Avser 50% av installationskostnaden för elbilsladdare (exkl. bidrag), driftsättning sker 2022. *PR*

Not 7 Skulder till kreditinstitut

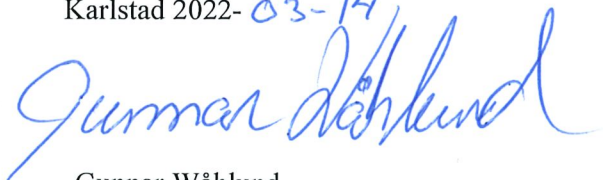
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,86	2022-06-28	48 000	4 157 000
SEB	0,68	2022-08-28	12 000	4 383 000
SEB	0,84	2023-06-28	39 000	3 841 500
Totalt			99 000	12 381 500
Avgår kortfristig del				-8 579 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				3 802 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 99 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 11 886 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 477 500	13 477 500
Summa	13 477 500	13 477 500

Karlstad 2022-03-14



Gunnar Wåhlund
Ordförande



Tomas Pettersson
Ledamot



Martin Breckoff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Gustavsberg, org. nr 769622–5759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Gustavsberg 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Gustavsberg 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.

Karlstad den 23/3-2022

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor