

Årsredovisning
för
Brf Bo Klok Sandbäcken

769610-2362

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Bo Klok Sandbäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Fältskären 1 och Fänriken 2 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 48 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök
16 st 2-3 rum och kök
16 st 3-4 rum och kök

Den totala boytan är 2 914 kvm.

Från och med 2013-01-01 har föreningen tecknat försäkring hos Dina Försäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per kvm boarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar Råum's maskin för snöröjning och halkbekämpning. Övrig teknisk förvaltning ansvarar föreningens medlemmar för.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7(9) överlåtelser skett. PR

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

- Låsunderhåll har utförts under året till en kostnad av 26 009 kr.
- Spolning av köksavlopp har utförts till en kostnad av 33 000 kr.
- Protan har utfört arbeten för 43 750 kr.

Verksamhet under året som gått

- Mindre underhållsarbeten har genomförts under året för 6 600 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Grahn	Ordförande
Johanna Dali	Ledamot
Ida Andersson	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
Tommy Lennartsson	Ledamot
Daniel Käck	Suppleant
Malin Lundberg.	Suppleant
Christine Öqvist	Suppleant

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 25 000 kr.

Ansvarsförsäkring för styrelsens arbete har under 2018 varit tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
Stefan Mott

Ordinarie
Suppleant

Lorka Revision AB
KPMG

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-12-03.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

FR

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering år 2019
Swedbank	1,70%	2023-11-24	6 603 070	66 000
Swedbank	1,59%	2024-01-25	7 539 249	66 000
Swedbank Rörligt	0,94%	2020-02-28	7 917 169	66 000
Swedbank Rörligt	0,87%	2020-03-28	4 423 000	147 000

Samtliga lån förfaller inom 5 år.

Årsavgifter

Årsavgifterna har justerats 2012. Genomsnittlig avgift är 815 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2005-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2015 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift.

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 skall bostadsrättsföreningar ej längre betala statlig inkomstskatt på ränteintäkter som avser fastighetsförvaltningen

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Ove Pettersson som kontaktperson.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vi årets slut 58 medlemmar. PR

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 420	2 420	2 421	2 422
Resultat efter finansiella poster	734	963	-732	805
Soliditet (%)	41,2	39,8	35,3	38,3
Balansomslutning	45 628	45 389	48 558	46 602

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 545 000	1 161 678	1 412 231	963 131	18 082 040
Reservering till yttre fond		87 420	875 711	-963 131	0
Årets resultat				734 256	734 256
Belopp vid årets utgång	14 545 000	1 249 098	2 287 942	734 256	18 816 296

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 287 942
årets vinst	734 256
	3 022 198

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 420
i ny räkning överföres	2 934 778
	3 022 198

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. PR

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 419 543	2 419 898
Övriga rörelseintäkter		1 000	0
Summa rörelseintäkter		2 420 543	2 419 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-940 015	-841 390
Personalkostnader	4	-35 071	-34 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-382 000	-382 000
Summa rörelsekostnader		-1 357 086	-1 257 666
Rörelseresultat		1 063 457	1 162 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 851	11 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 052	-210 851
Summa finansiella poster		-329 201	-199 101
Resultat efter finansiella poster		734 256	963 131
Resultat före skatt		734 256	963 131
Årets resultat		734 256	963 131 PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

41 415 228

41 797 228

Summa materiella anläggningstillgångar

41 415 228

41 797 228

Summa anläggningstillgångar

41 415 228

41 797 228

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

21 910

51 975

Summa kortfristiga fordringar

21 920

51 986

Kassa och bank

Kassa och bank

4 191 719

3 539 745

Summa kassa och bank

4 191 719

3 539 745

Summa omsättningstillgångar

4 213 639

3 591 731

SUMMA TILLGÅNGAR

45 628 867

45 388 959

PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 545 000

14 545 000

Fond för yttre underhåll

1 249 098

1 161 678

Summa bundet eget kapital

15 794 098

15 706 678

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 287 942

1 412 231

Årets resultat

734 256

963 131

Summa fritt eget kapital

3 022 198

2 375 362

Summa eget kapital

18 816 296

18 082 040

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

26 088 488

26 433 488

Summa långfristiga skulder

26 088 488

26 433 488

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

394 000

394 000

Leverantörsskulder

154 952

136 460

Skatteskulder

11 381

9 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

163 750

333 493

Summa kortfristiga skulder

724 083

873 431

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 628 867

45 388 959 PR

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	734 256	963 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	382 000	382 000
Betald skatt	1 904	-25 016

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 118 160 1 320 115

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	30 066	10 075
Förändring av leverantörsskulder	18 492	-2 907 566
Förändring av kortfristiga skulder	-169 743	406 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	996 975	-1 170 954

Finansieringsverksamheten

Amortering	-345 000	-1 606 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-1 606 500

Årets kassaflöde

651 975 -2 777 454

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 539 745	6 317 199
Likvida medel vid årets slut	4 191 720	3 539 745

PR

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning

Intäkter. 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 förmål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010 är en bostadsrättsförening ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%.

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 föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Linjär avskrivning görs med 0,9% av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inre förmål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

En stor del av föreningens lån är rörliga. Föreningen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga förutom den del som kommer att amorteras under 2020^{PR} vilken redovisas som kortfristig del.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-2 343 939	-2 343 802
Hysesintäkter p-platser/fastighetskatt	-75 604	-76 097
	-2 419 543	-2 419 899

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Rep och underhåll	109 448	27 432
El	43 285	47 537
Fjärrvärme	312 374	319 883
Vatten och avlopp	106 510	106 665
Renhållning	45 040	49 097
Fastighetsförsäkring	42 557	41 077
Sappa	39 136	38 852
Trägårdkostnader	10 277	1 398
Fastighetsavgift	66 096	66 096
Snöröjning	39 533	28 491
Övriga driftskostnader	2 213	34 047
Administrationsomkostnader	17 078	11 389
Revisionsarvode	9 000	8 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	47 728	49 680
Konsultarvoden	48 188	10 333
Div	1 552	538
	940 015	841 390

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	10 071	9 276
Totalt	35 071	34 276

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 930 000	40 930 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 930 000	40 930 000
Ingående avskrivningar	-3 852 772	-3 470 772
Årets avskrivningar	-382 000	-382 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 234 772	-3 852 772
Utgående redovisat värde	36 695 228	37 077 228
Taxeringsvärden byggnader	27 600 000	27 600 000
Taxeringsvärden mark	7 732 000	7 732 000
	35 332 000	35 332 000
Bokfört värde mark	4 720 000	4 720 000

	4 720 000	4 720 000
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		42 557
Sappa	9 862	9 418
Vänerförvaltning AB	12 048	0
	21 910	51 975

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,70	2023-11-24	6 603 070
Swedbank	1,59	2024-01-25	7 539 249
Swedbank	0,94	Rörlig	7 917 169
Swedbank	0,87	Rörlig	4 423 000
			26 482 488
Kortfristig del av långfristig skuld			-345 000

Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden om 5 år uppgå till 24 757 000 kr.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2018-12-31	2017-12-31
	31 255 000	31 255 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	28 100	29 367
Beräknad el	8 000	8 000
Beräknat vatten	15 000	15 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	18 476	157 440
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	22 204	44 454
Renhållning	23 940	23 940
Upplupna sociala avgifter	0	5 262
Avgift	30	30
Fjärrvärme	48 000	50 000
Upplupen ränta	0	0
	163 750	333 493

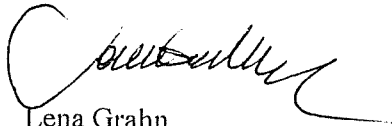
Not 9 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

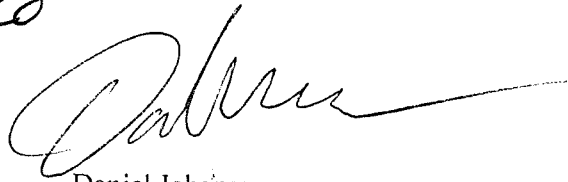
Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	31 255 000	31 255 000
	31 255 000	31 255 000

K-D DEN 27/1 2020



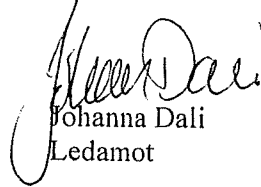
Lena Grahm
Ordförande



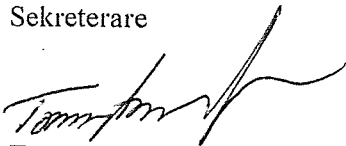
Daniel Johansson
Ledamot



Ida Andersson
Sekreterare



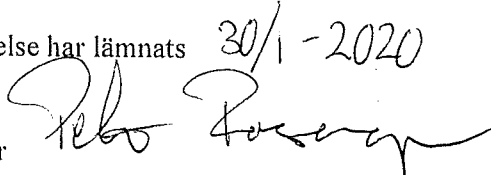
Johanna Dali
Ledamot



Tommy Lennartsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 30/1 - 2020

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandbäcken, org. nr 769610–2362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandbäcken för år 2019.

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 2019 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om
fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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, förfälskning, 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 Sandbäcken för år 2019 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 revisionssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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

30/1 - 2020



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor