

Brf BoKlok Strand
Org nr 769620-1057

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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 Strandslutet 3 i Karlstads kommun består av sex st flerbostadshus i två våningar med totalt 30 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök om 52 kvm
12 st 2-3 rum och kök om 68 kvm
12 st 3-4 rum och kök om 81 kvm

Den totala boytan är 2 100 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens fastighet är byggd 2009-2010. Värdeår 2010.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per kvadratmeter 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-03-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karolina Larsson	Ledamot	Ordförande
Anna Niklasson	Ledamot	
Louise Andersson	Ledamot	Sekreterare
Joakim Segolsson	Ledamot	
Per Gustafsson	Suppleant	
Jan-Anders Holmlund	Suppleant	

Vid stämman avgick Cecilia Lang, Ann-Christine Linder, Joakim Olsson, Johan Grude och Robert Niklasson ur styrelsen.

Cecilia Lang	Ledamot	Ordförande
Anna Niklasson	Ledamot	
Louise Andersson	Ledamot	Sekreterare
Robert Niklasson	Ledamot	
Per Gustafsson	Ledamot	
Even Mathisen	Suppleant	
Jan-Anders Holmlund	Suppleant	

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

We Audit Sweden AB med huvudansvarig revisor
Urban Johansson Ordinarie

Ann-Christin Linder
Agneta Albinsson

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-04-28.

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Fastigheten belastas av ledningsrätt för Karlstad kommun avseende vatten och avlopp.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en OVK.Oljning av balkonger, trappor och altaner.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig årsavgift är 800 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För åren 2016-2020 betalar föreningen halv fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 610	1 610	1 680	1 680
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4	-111	-5	53
Balansomslutning	tkr	46 220	46 420	46 732	46 973
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	48,1	47,9	47,9	47,6

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	21 330 000	439 627	592 345	-111 227
Disposition av fg års resultat	-	-	-111 227	111 227
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	89 000	-89 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-4 008
Eget kapital 2018-12-31	21 330 000	528 627	392 118	-4 008

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	392 118
Årets resultat	-4 008
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>388 110</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	63 000
att i ny räkning överförs	325 110
	<u>388 110</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

U)

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 609 989	1 609 976
Summa rörelseintäkter		1 609 989	1 609 976
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-607 873	-606 909
Övriga externa kostnader		-94 867	-78 071
Personalkostnader och arvoden	4	-40 425	-43 242
Avskrivningar	5, 6	-333 000	-333 000
Summa rörelsekostnader		-1 076 165	-1 061 222
Resultat före finansiella poster		533 824	548 754
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 173	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 005	-661 260
Summa finansiella poster		-537 832	-659 981
Resultat efter finansiella poster		-4 008	-111 227
Årets resultat		-4 008	-111 227

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	36 360 000	36 676 000
Mark		7 890 000	7 890 000
Markanläggning	6	232 958	249 958
		44 482 958	44 815 958
Summa anläggningstillgångar		44 482 958	44 815 958
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	136	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 852	26 101
		26 988	26 238
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	8	500 000	500 000
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 209 483	1 077 587
Summa omsättningstillgångar		1 736 471	1 603 825
Summa tillgångar		46 219 429	46 419 783

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		21 330 000	21 330 000
Föreningens fond för yttre underhåll		528 627	439 627
		21 858 627	21 769 627
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		392 118	592 345
Årets förlust		-4 008	-111 227
		388 110	481 118
Summa eget kapital		22 246 737	22 250 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 430 000	23 710 000
Summa långfristiga skulder		23 430 000	23 710 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	240 000	200 000
Leverantörsskulder		54 451	47 217
Övriga kortfristiga skulder		792	2 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 449	209 531
Summa kortfristiga skulder		542 692	459 038
Summa eget kapital och skulder		46 219 429	46 419 783

WS

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 22 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 120 år. Avskrivning på markanläggning gör enligt plan.

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

10 122 000 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2019 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	1 679 989	1 679 976
Reducerad månadsavgift	-70 000	-70 000
Summa	<u>1 609 989</u>	<u>1 609 976</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ventilation	50 277	51 499
Energideklaration	30 000	-
Reparation och underhåll	94 525	128 979
El	31 825	24 245
Värme	172 410	169 278
Vatten och avlopp	67 913	67 489
Renhållning	42 535	38 766
Snöröjning	25 259	6 120
Fastighetsförsäkring	41 570	39 982
Övriga försäkringar	12 097	11 664
Kabel-TV	19 406	19 040
Trädgårdskostnader	-	30 122
Fastighetsavgift	20 055	19 725
Summa	<u>607 872</u>	<u>606 909</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvode	30 999	33 000
Sociala avgifter	9 426	10 242
Summa	<u>40 425</u>	<u>43 242</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 110 000	38 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 110 000	38 110 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 434 000	-1 118 000
Årets avskrivningar	-316 000	-316 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 750 000	-1 434 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 360 000</u>	<u>36 676 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	<u>34 200 000</u>	<u>34 200 000</u>

Not 6 Markanläggning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	334 958	334 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 958	334 958
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 000	-68 000
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 000	-85 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>232 958</u>	<u>249 958</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	136	137
Utgående bokfört värde	<u>136</u>	<u>137</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

Lux korträntefond		
Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Marknadsvärde	524 207	525 080

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,27	2019-07-30	0	4 508 000
Stadshypotek	3,55	2021-04-30	0	4 488 000
Stadshypotek	2,24	2026-04-30	240 000	9 060 000
Stadshypotek	1,05	2019-02-04	<u>0</u>	<u>5 614 000</u>
Totalt			240 000	23 670 000
Avgår kortfristig del				<u>-240 000</u>
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				23 430 000

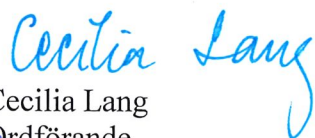
Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 22 470 000 kr om fem år

Ställda panter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	24 830 000	24 830 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

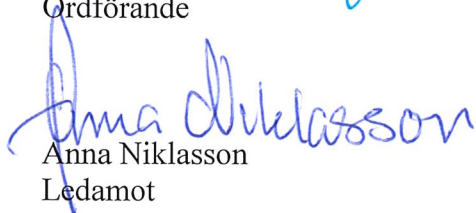
Karlstad 2019-01-28



Cecilia Lang
Ordförande



Louise Andersson
Ledamot



Anna Niklasson
Ledamot



Robert Niklasson
Ledamot



Per Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-20.

We Audit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand, org.nr 769620-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 20 /2- 2019

We Audit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor