



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand

769620-1057



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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, 2019-04-11 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Even Mathisen	Ledamot	Ordförande
Anna Niklasson	Ledamot	
Åsa Boberg	Ledamot	Sekreterare
Robert Niklasson	Ledamot	
Per Gustafsson	Ledamot	
Jan-Anders Holmlund	Suppleant	
Jesus Valencia	Suppleant	



Vid stämman avgick Cecilia Lang och Lousie Andersson 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 reserverats med 32 000 kr, totalt 35 000 kr.

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

Revisorer

WeAudit Sweden AB med huvudansvarig revisor
Urban Johansson Ordinarie

Valberedning

Ann-Christin Linder
Agneta Albinsson

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Gemensamhetsanläggning och servitut

För fastigheten finns en gemensamhetsanläggning med Strandslutet 4 och som består av gemensam in- och utfart.

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

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen hade i januari 2018 en halv månadsavgift, därav skillnaden i intäkter om 70 000 kr gentemot 2019.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig årsavgift är 800 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 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 (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 680	1 610	1 610	1 680
Resultat efter finansiella poster	292	-4	-111	-5
Balansomslutning	46 161	46 219	46 420	46 732
Soliditet (%)	48,7	48,1	47,9	47,9

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	21 330 000	528 627	392 118	-4 008	22 246 737
Disposition av föregående års resultat			-4 008	4 008	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		63 000	-63 000		0
Årets resultat				219 823	219 823
Eget kapital 2019-12-31	21 330 000	591 627	325 110	219 823	22 466 560

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	325 110
Årets resultat	219 823
Återstår till föreningsstämmans förfogande	544 933

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	63 000
att i ny räkning överföres	481 933
	544 933

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 679 988	1 609 989
Summa rörelseintäkter		1 679 988	1 609 989
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-465 439	-607 873
Övriga externa kostnader		-134 248	-94 867
Personalkostnader och arvoden	4	-46 385	-40 425
Avskrivningar	5, 6	-333 000	-333 000
Summa rörelsekostnader		-979 072	-1 076 165
Resultat före finansiella poster		700 916	533 824
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 107	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 200	-539 005
Summa finansiella poster		-481 093	-537 832
Resultat efter finansiella poster		219 823	-4 008
Årets resultat		219 823	-4 008



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

43 934 000

44 250 000

Markanläggning

6

215 958

232 958

44 149 958

44 482 958

Summa anläggningstillgångar

44 149 958

44 482 958

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

7

1 014

136

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 198

26 852

28 212

26 988

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

8

500 000

500 000

Kassa och bank

Bank

1 482 971

1 209 482

Summa omsättningstillgångar

2 011 183

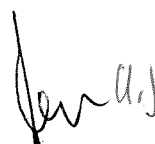
1 736 470

SUMMA TILLGÅNGAR

46 161 141

46 219 428

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 330 000	21 330 000
Fond för yttre underhåll		591 627	528 627
		21 921 627	21 858 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		325 110	392 118
Årets resultat		219 823	-4 008
Summa fritt eget kapital		544 933	388 110
Summa eget kapital		22 466 560	22 246 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 088 730	23 430 000
Summa långfristiga skulder		23 088 730	23 430 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	290 000	240 000
Leverantörsskulder		70 996	54 451
Övriga kortfristiga skulder		102	792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 753	247 448
Summa kortfristiga skulder		605 851	542 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 161 141	46 219 428



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 21,4 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 görs enligt plan på 20 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

5 614 000 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristiga.



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 679 988	1 679 989
Reducerad månadsavgift	0	-70 000
Summa	1 679 988	1 609 989

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Ventilation	47 513	50 277
Energideklaration	0	30 000
Reparation och underhåll	0	94 525
El	28 866	31 825
Värme	172 871	172 410
Vatten och avlopp	62 865	67 913
Renhållning	42 673	42 535
Snöröjning	7 394	25 259
Fastighetsförsäkring	41 836	41 570
Övriga försäkringar	12 331	12 097
Kabel-TV	19 860	19 406
Trädgårdskostnader	8 574	0
Fastighetsavgift	20 655	20 055
Summa	465 438	607 872

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	35 000	30 999
Sociala avgifter	11 385	9 426
Summa	46 385	40 425



Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 750 000	-1 434 000
Årets avskrivningar	-316 000	-316 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 066 000	-1 750 000
Utgående redovisat värde	43 934 000	44 250 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	6 200 000
	37 800 000	34 200 000
Bokfört värde byggnader	36 044 000	36 360 000
Bokfört värde mark	7 890 000	7 890 000
	43 934 000	44 250 000

Not 6 Markanläggning

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	334 958	334 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 958	334 958
Ingående avskrivningar	-102 000	-85 000
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 000	-102 000
Utgående redovisat värde	215 958	232 958

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	1 017	0
Skattekonto	-3	136
Summa	1 014	136



Not 8 Kortfristiga placeringar

Lux korträntefond

Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Marknadsvärde	525 407	524 207

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	3,55	2021-04-30		4 488 000
Stadshypotek	1,30	2020-02-06		5 614 000
Stadshypotek	2,24	2026-04-30	280 000	8 780 000
Stadshypotek	1,13	2023-07-30	11 270	4 496 730
Totalt			291 270	23 378 730
Avgår kortfristig del				-290 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				23 088 730

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 21 900 000 kr om fem år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckningar	24 830 000	24 830 000
	24 830 000	24 830 000



Karlstad 2020-03-27



Mathisen Even
Ordförande



Anna Niklasson
Ledamot



Robert Niklasson
Ledamot



Per Gustafsson
Ledamot



Åsa Boberg
Ledamot

/

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand, orgnr
:769620-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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 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 misstag, 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. 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, förfälskning, 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 min 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand för år 2019 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 revisorssed 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 revisorn 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 revisorns 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 överträdelse 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 2 / 4 2020

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor