



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand

769620-1057



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strand med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m²

12 st 2-3 rum och kök om 68 m²

12 st 3-4 rum och kök om 81 m²

Den totala boytan är 2 100 m².

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 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Even Mathisen	Ledamot	Ordförande
Anna Niklasson	Ledamot	
Åsa Boberg	Ledamot	
Robert Niklasson	Ledamot	
Jan-Anders Holmlund	Ledamot	
Gunnar Manason	Suppleant	
Jesus Valencia	Suppleant	

Vid stämman avgick Per Gustafsson 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 reserverats med 33 200 kr, totalt 34 600 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
Cecilia Lang

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 35 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse 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

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig årsavgift är 800 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 680	1 680	1 610	1 610
Resultat efter finansiella poster	171	292	-4	-111
Lån per m ² bostadsyta	10 978	11 133	11 271	11 386
Avgift per m ² bostadsyta	800	800	800	800
Balansomslutning	46 039	46 161	46 219	46 420
Soliditet (%)	49,2	48,7	48,1	47,9

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	21 330 000	591 627	325 110	219 823	22 466 560
Disposition av föregående års resultat			219 823	-219 823	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		63 000	-63 000		0
Årets resultat				171 958	171 958
Eget kapital 2020-12-31	21 330 000	654 627	481 933	171 958	22 638 518

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	481 933
Årets resultat	171 958
Återstår till föreningsstämmans förfogande	653 891

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	63 000
att i ny räkning överföres	590 891
	653 891

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 679 989	1 679 988
Summa rörelseintäkter		1 679 989	1 679 988
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-549 037	-465 439
Övriga externa kostnader		-104 594	-134 248
Personalkostnader och arvoden	4	-42 845	-46 385
Avskrivningar	5, 6	-333 000	-333 000
Summa rörelsekostnader		-1 029 476	-979 072
Resultat före finansiella poster		650 513	700 916
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 015	1 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 570	-482 200
Summa finansiella poster		-478 555	-481 093
Resultat efter finansiella poster		171 958	219 823
Årets resultat		171 958	219 823

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 618 000	43 934 000
Markanläggning	6	198 958	215 958
Summa materiella anläggningstillgångar		43 816 958	44 149 958
Summa anläggningstillgångar		43 816 958	44 149 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	612	1 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 250	27 198
Summa kortfristiga fordringar		52 862	28 212
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 669 161	1 482 971
Summa omsättningstillgångar		2 222 023	2 011 183
SUMMA TILLGÅNGAR		46 038 981	46 161 141

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 330 000

21 330 000

Fond för yttre underhåll

654 627

591 627

Summa bundet eget kapital

21 984 627

21 921 627

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

481 933

325 110

Årets resultat

171 958

219 823

Summa fritt eget kapital

653 891

544 933

Summa eget kapital

22 638 518

22 466 560

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 626 570

23 088 730

Summa långfristiga skulder

12 626 570

23 088 730

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

10 427 080

290 000

Leverantörsskulder

94 104

70 996

Övriga kortfristiga skulder

0

102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

252 709

244 753

Summa kortfristiga skulder

10 773 893

605 851

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 038 981

46 161 141

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

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 679 988	1 679 988
Summa	1 679 988	1 679 988

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Ventilation	48 405	47 513
Reparation och underhåll	20 286	0
El	23 561	28 866
Värme	155 216	172 871
Vatten och avlopp	70 358	62 865
Renhållning	44 030	42 673
Snöröjning	4 339	7 394
Fastighetsförsäkring	43 404	41 836
Övriga försäkringar	12 725	12 331
Kabel-TV	97 418	19 860
Trädgårdskostnader	7 859	8 574
Fastighetsavgift	21 435	20 655
Summa	549 036	465 438

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	34 600	35 000
Sociala avgifter	8 245	11 385
Summa	42 845	46 385

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 066 000	-1 750 000
Årets avskrivningar	-316 000	-316 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 382 000	-2 066 000
Utgående redovisat värde	43 618 000	43 934 000
 Taxeringsvärde Strandslutet 3		
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
Summa	37 800 000	37 800 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	35 728 000	36 044 000
Bokfört värde mark	7 890 000	7 890 000
Summa	43 618 000	43 934 000

Not 6 Markanläggning

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	334 958	334 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 958	334 958
Ingående avskrivningar	-119 000	-102 000
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 000	-119 000
Utgående redovisat värde	198 958	215 958

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	609	1 017
Skattekonto	3	-3
Summa	612	1 014

Not 8 Kortfristiga placeringar

Lux korträntefond

Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Marknadsvärde	528 642	525 407

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	3,55	2021-04-30	4 488 000	4 488 000
Stadshypotek	1,35	2021-02-08	5 614 000	5 614 000
Stadshypotek	2,24	2026-04-30	280 000	8 500 000
Stadshypotek	1,13	2023-07-30	45 080	4 451 650
Totalt			10 427 080	23 053 650
Avgår kortfristig del				-10 427 080
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				12 626 570

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 21 428 000 kr om fem år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckningar	24 830 000	24 830 000
Summa	24 830 000	24 830 000

Karlstad 2021-02-22



Even Mathisen
Ordförande



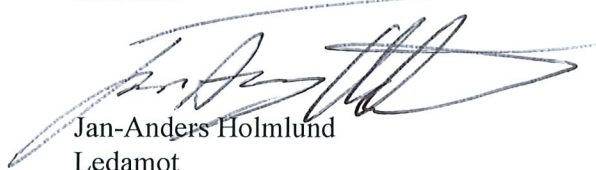
Anna Niklasson
Ledamot



Robert Niklasson
Ledamot



Åsa Boberg
Ledamot



Jan-Anders Holmlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05

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 2020.

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 2020 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 revisorssed 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.

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 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 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. 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 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 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 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 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 5 / 3 2021

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor