

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Ekudden 1

769611-1165

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf BoKlok Ekudden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Ekudden 1 får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31. Detta är föreningens 14:e verksamhetsår.

Efter beslut på årsstämman 2008-04-16 har styrelsens sammansättning ändrats till 5 st ordinarie ledamöter och 2 st suppleanter.

Styrelseledamöter

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Carl-Johan Larsson	Ordförande
Mika Siitonen	Sekreterare
Tomas Johnsson	Vice ordförande
Göran Nilsson	Ledamot
Mathias Forsander	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Håkan Larsson
Evelina Bohwall

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Revisorer har varit; Stefan Mott, LR-revision.
Revisorssuppleant; Dick Zetterström.

Förvaltning/organisation

Vänerförvaltning AB sköter den ekonomiska fastighetsförvaltningen med Ove Pettersson

som kontaktman.

Sammanträden

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden under 2019.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad år 2019 till 18 104 000 kronor, varav markvärde 2 504 000 kronor.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift utgår med 1 377 kr per lägenhet.

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda panter:	19 320 000 kronor
Ansvarsförbindelser:	Inga

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut är samtliga 25 lägenheter bebodda av medlemmar i BrF BoKlok Ekudden 1. Under år 2019 skedde försäljning av 1 st lägenheter.

Fastigheterna och tomtområdet

Fastighetsbeteckning är *Mariestad Fyrskippet 1* med en tomtareal på 8 325 m². Fastigheten omfattar

- 25 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta av 1821,5 m².
- Fastigheten är belägen på adressen Tegelvägen 21, 23, 25, 27 och 29 i Mariestad.
- Parkering finns på tomtmark för 32 biluppställningsplatser.
- Anslutning för Kabel-TV och Internettjänster via Mariestad Töreboda AB:s fiberoptiska kommunikationsnät.

Takbehandling har utförts under året samt mindre underhållsarbeten.

Ekonomisk ställning och resultat

Föreningen har en kreditöverenskommelse med Swedbank AB avseende placering av lån för den del av kostnader för markförvärv och uppförande av byggnader som inte täcks av insatser.

Samtliga lån förfaller inom 5 år. Under 2019 har föreningen amorterat 355 687 kr. Föreningen

har gjort avsättning till Yttre Fond med 30 kr/kvm enligt stadgarna.

Totalt motsvarar detta en avsättning på 54 648 kr som redovisas i 2019 års bokslut.

Allmänt om verksamheten

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 484	1 474	1 477	1 477
Resultat efter finansiella poster	218	262	281	61
Soliditet (%)	37,8	36,7	35,6	34,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 280 000	386 990	463 643	262 298	9 392 931
Avsättning yttre fond		54 648	207 650	-262 298	0
Årets resultat				218 008	218 008
Belopp vid årets utgång	8 280 000	441 638	671 293	218 008	9 610 939

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	671 293
årets vinst	218 008
	889 301

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 368
i ny räkning överföres	834 933
	889 301

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 484 137	1 473 836
Övriga rörelseintäkter		0	1 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 484 137	1 475 637
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-689 039	-627 521
Personalkostnader	4	-38 112	-38 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-254 000	-254 000
Summa rörelsekostnader		-981 151	-920 190
Rörelseresultat		502 986	555 447
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 978	-293 149
Summa finansiella poster		-284 978	-293 149
Resultat efter finansiella poster		218 008	262 298
Resultat före skatt		218 008	262 298
Årets resultat		218 008	262 298

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

24 451 656

24 705 656

Summa materiella anläggningstillgångar

24 451 656

24 705 656

Summa anläggningstillgångar

24 451 656

24 705 656

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 000

0

Övriga fordringar

1 452

2 924

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

32 441

32 004

Summa kortfristiga fordringar

42 893

34 928

Kassa och bank

Kassa och bank

959 753

840 810

Summa kassa och bank

959 753

840 810

Summa omsättningstillgångar

1 002 646

875 738

SUMMA TILLGÅNGAR

25 454 302

25 581 394

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 280 000	8 280 000
Fond för yttre underhåll		441 638	386 990
Summa bundet eget kapital		8 721 638	8 666 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		671 293	463 643
Årets resultat		218 008	262 298
Summa fritt eget kapital		889 301	725 941
Summa eget kapital		9 610 939	9 392 931
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	15 546 985	15 902 672
Summa långfristiga skulder		15 546 985	15 902 672
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 291	74 494
Skatteskulder		8 350	22 873
Övriga skulder		0	8 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	192 737	179 739
Summa kortfristiga skulder		296 378	285 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 454 302	25 581 394

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	218 008	262 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	254 000	254 000
Betald skatt	-13 051	-12 589

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

458 957 503 709

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-9 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-437	-498
Förändring av leverantörsskulder	20 797	30 498
Förändring av kortfristiga skulder	4 312	-25 995

Kassaflöde från den löpande verksamheten

474 629 507 714

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-355 687	-326 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-355 687	-326 852

Årets kassaflöde

118 942 180 862

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 840 810 659 948

Likvida medel vid årets slut

959 752 840 810

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning görs enligt plan.

Not 2 Intäkter

	2019	2018
Årsavgifter	-1 473 240	-1 462 238
Hysesintäkter p-platser	-10 900	-11 600
Övriga intäkter		-1 799
	-1 484 140	-1 475 637

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	117 294	50 145
El	44 052	44 387
Värme	192 358	199 031
Vatten och avlopp	90 064	78 307
Renhållning	32 885	24 749
Snöröjning	13 938	3 281
Fastighetsförsäkring	38 991	37 480
Kabel-TV	44 891	44 363
Trädgårdskostnader	4 499	39 481
Övriga driftskostnader/bank mm.	18 512	14 983
Förbrukningsmaterial	0	2 523
Revisionsarrvode	10 000	10 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	40 500	39 670
Administrationskostnader/årsstämma/kurs	6 630	4 696
Fastighetsavgift	34 425	34 425
	689 039	627 521

Not 4 Styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelsearvoden och sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	29 000	28 950
Sociala kostnader	8 483	9 090
Bilersättning	629	629
Totalt	38 112	38 669

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 400 000	25 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 400 000	25 400 000
Ingående avskrivningar	-2 794 344	-2 540 344
Årets avskrivningar	-254 000	-254 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 048 344	-2 794 344
Utgående redovisat värde	22 351 656	22 605 656
Taxeringsvärden byggnader	18 104 000	18 104 000
Taxeringsvärden mark	2 504 000	2 504 000
	20 608 000	20 608 000
Bokfört värde mark	2 100 000	2 100 000
	2 100 000	2 100 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 827	12 586
Kabel-TV	9 392	9 392
Vänerförvaltning AB	10 222	10 027
	32 441	32 005

Not 7 Skulder till kreditinstitut

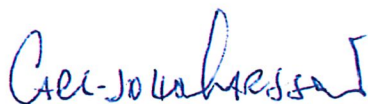
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp
Swedbank	1,63	2021-09-25	6 156 300
Swedbank	1,76	2020-01-24	5 305 741
Swedbank	1,24	2024-08-23	4 084 944
			15 546 985
Kortfristig del av långfristig skuld			-355 687

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	27 400	29 777
Uppl värme/el	26 000	26 000
El	5 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	10 317	10 317
Förskottsbetalda avgifter	124 020	108 646
	192 737	179 740

Mariestad 2020-02-11



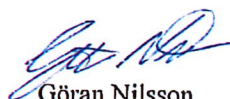
Carl-Johan Larsson
Ordförande



Thomas Johnsson
Vice ordförande



Mika Siitonen
Sekreterare



Göran Nilsson
Ledamot



Mathias Forsander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 14/2-2020



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Ekudden 1

Org.nr 769611-1165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klok Ekudden 1 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 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

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 fel, 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 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 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 fel, 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 fel, 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 Brf Bo Klok Ekudden 1 för räkenskapsåret 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 14 februari 2020



Stefan Mott
Godkänd revisor