

Årsredovisning för
Brf BoKlok Wämöstrand
769616-1186

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Wämöstrand, 769616-1186 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har handhåfts av kassören.

Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna. Riksbyggen och Affärsverken har skött de tekniska underhållen.

Vid årets utgång var medlemsantalet 42 stycken fördelade på 36 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Karlskrona.

Styrelsen

Ordförande	Mats Wagnborg
Sekreterare	Malena Björkell
Ledamot	Göran Persson
Kassör	Annica Karlsson
Ledamot	Inger Bylund

Suppleant	Betina Vang
	Jonas Lindblom

Revisor	AnderMatt Revision, Lars Mattsson
	Gunnar Hellquist, internrevisor

Revisorsuppleant	Thomas Jonasson
------------------	-----------------

Valberedning	Lotta Wagnborg, sammankallande
	Per Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit tolv stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Yttre underhåll såsom gräsklippning, tillsyn/skötsel av pumpstationen och skötsel av föreningens brygga har utförts av föreningens medlemmar.

Riksbyggen har utfört snöröjning, häckklippning och ogräsbekämpning.

Affärsverken har skött underhåll av fjärrvärmeanläggningen.

Soprummet har rättsäkrats och fått ny dörr.

I samband med lösen av ett lån genomfördes en extra amortering om 1 000 000 kronor.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlskrona Rakan 1
Adress:	Sunna Kanalväg 2 A-F, 4 A-F, 6 A-F, 8 A-F, 10 A-F, 12 A-F
Byggår:	2008
Taxeringsvärde:	31 600 000 kr varav byggnadsvärde 26 000 000kr
Lägenhetsfördelning:	Bebyggelsen utgörs av sex stycken flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp samt sex stycken förrådsbyggnader och en källsorteringsbyggnad/undercentral.
Total boyta:	2 269,2 m ²
Fastighetens areal:	13 818 m ²
Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	12 st
2 - 3 rum och kök	12 st
3 - 4 rum och kök	12 st
P-anläggning	
P-platser	36 st platser, en till varje lägenhet och 6 st gästparkeringsplatser samt 2 st platser för uthyrning till medlemmar.

Bryggor i direkt anslutning norr om föreningens fastighet ingår med en båtplats per lägenhet.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 568 000	880 634	372 504	674 515
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			674 515	-674 515
Fondavsättning enligt stämmobeslut		68 076	-68 076	
Årets resultat				753 864
Vid årets slut	26 568 000	948 710	978 943	753 864

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 136 295	2 207 747	2 206 539	2 312 243	2 317 231
Resultat efter finansiella poster	753 864	674 515	-290 932	328 393	454 394
Resultat i % av nettoomsättningen	35,3	30,6	-13,2	14,2	19,6
Soliditet, %	60,3	58,0	57,1	57,0	56,6
Balansomslutning	48 537 487	49 172 109	48 731 251	49 284 545	49 127 196
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	876	876	876	876	876
Lån	8 302	8 941	9 067	9 144	9 210
Värmekostnad	97	103	107	105	101
Vattenkostnad	55	61	58	56	61

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	978 942
årets resultat	753 865
Totalt	<u>1 732 807</u>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/m ² boarea	68 076
balanseras i ny räkning	<u>1 664 731</u>
Summa	1 732 807

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 136 295	2 207 747
Övriga rörelseintäkter		119	59 057
Summa rörelseintäkter		2 136 414	2 266 804
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-833 662	-1 032 878
Personalkostnader	4	-26 134	-24 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-335 144	-335 144
Summa rörelsekostnader		-1 194 940	-1 392 142
Rörelseresultat		941 474	874 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 610	-200 087
Summa finansiella poster		-187 610	-200 147
Resultat efter finansiella poster		753 864	674 515
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		753 864	674 515
Skatter		0	0
Årets resultat		753 864	674 515

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 816 704	46 151 848
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 816 704</u>	<u>46 151 848</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 816 704</u>	<u>46 151 848</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 251	2 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 642	26 418
Summa kortfristiga fordringar		<u>18 893</u>	<u>28 691</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 701 890</u>	<u>2 991 570</u>
Summa kassa och bank		<u>2 701 890</u>	<u>2 991 570</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 720 783</u>	<u>3 020 261</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 537 487</u>	<u>49 172 109</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 568 000	26 568 000
Fond fastighetsunderhåll		948 710	880 634
Summa bundet eget kapital		27 516 710	27 448 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		978 942	372 504
Årets resultat		753 864	674 515
Summa fritt eget kapital		1 732 806	1 047 019
Summa eget kapital		29 249 516	28 495 653
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 837 930	19 887 930
Summa långfristiga skulder		17 837 930	19 887 930
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 000 000	400 000
Skuld till medlemmar		19 708	18 835
Leverantörsskulder		107 133	59 290
Skatteskulder		50 756	25 808
Övriga skulder		11 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	261 162	284 593
Summa kortfristiga skulder		1 450 041	788 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 537 487	49 172 109

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (335144)	125
-Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Månadsavgifter	1 986 810	1 986 810
Bilplatshyror	2 850	3 600
Båtplatsavgift	0	72 144
Hushållsel	96 180	137 400
Reglering el enligt avläsning	-15 766	-40 267
Eldebitering moms	12 491	0
Tv-avgifter	53 730	48 060
	2 136 295	2 207 747

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	126 674	123 323
Värme	219 418	233 923
Vatten och avlopp	124 204	139 200
Renhållning, sophantering	35 575	34 966
Snöröjning	0	14 283
Fastighetsskötsel inhyrd	13 972	10 442
Försäkringsskador	0	89 950
Reparation och underhåll	62 601	25 430
Underhåll gård & park	27 187	45 589
Övriga driftskostnader	7 678	22 284
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	51 444	49 572
Fastighetsförsäkringar	35 864	39 899
Gemensam tv-anläggning	12 782	50 877
Förbrukningsinventarier	8 397	29 234
Planerat underhåll	12 661	38 250
Övriga föreningskostnader	22 394	14 270
Administrationskostnader	52 461	51 701
Extern revisionskostnad	8 875	8 750
Bankkostnader	7 876	7 335
Övriga främmande tjänster	3 599	3 600
Summa	833 662	1 032 878

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 134	4 120
	26 134	24 120

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 833 000	48 833 000
	48 833 000	48 833 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 681 152	-2 346 008
-Årets avskrivning enligt plan	-335 144	-335 144
	-3 016 296	-2 681 152
Redovisat värde vid årets slut	45 816 704	46 151 848
Bokfört värde byggnader	38 876 704	39 211 848
Bokfört värde mark	6 940 000	6 940 000
	45 816 704	46 151 848

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 917	69 917
Vid årets slut	69 917	69 917
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-69 917	-69 917
Vid årets slut	-69 917	-69 917
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2021-07-21	1,05 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2021-08-05	0,517%	4 837 930	6 287 930
Nordea	2024-07-17	0,85%	6 000 000	6 000 000
			18 837 930	20 287 930
Varav kortfristig del 1 år			-1 000 000	-400 000
Kvarstående långfristig del			17 837 930	19 887 930
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-4 000 000	-1 600 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			13 837 930	18 287 930

Föreningen bedömer att låneskulder med förfalldag 2021 kommer att omförhandlas under 2021. Som kortfristig skuld redovisas därför endast den del som kommer amorteras under 2021.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 411 500	22 411 500

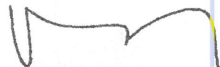
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	25 426	30 635
Förutbetalda intäkter	170 837	171 494
Upplupna revisionskostnader	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	56 899	74 464
	261 162	284 593

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten
Solcellsanläggningen skall igångsättas.
Grindarna skall ses över ev bytas.

Underskrifter

Karlskrona 2021-06-18



Mats Wagnborg
Styrelseordförande



Malena Björkell



Annica Karlsson



Göran Persson



Inger Bylund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

AnderMatt Revision



Lars Mattsson
Godkänd revisor



Thomas Jonasson
Förtroendevald revisorsuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Wämöstrand, org.nr 769616-1186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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.

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 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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.

Karlskrona den / 2021



Lars Mattsson

Godkänd revisor

Andermatt Revision AB



Thomas Jonasson

Förtroendevald revisorssuppleant