

Årsredovisning för  
**Brf BoKlok Wämöstrand**  
769616-1186

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2019.

### 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	Fr.o.m. 2019-09-05
Sekreterare	Josefin Berg	
Ledamot	Malena Björkell	
Ledamot	Göran Persson	
Kassör	Annica Karlsson	
Ledamot	Teodor Marinescu	T.o.m. 2019-09-05

Suppleant	Inger Bylund	Fr.o.m. 2019-09-03
	Åke Bårtfors	T.o.m. 2019-11-19

Revisor	KPMG, Lars Mattsson
	Gunnar Hellquist, internrevisor

Revisorsuppleant	Bengt Svensson
------------------	----------------

Valberedning	Lotta Wagnborg, sammankallande
	Per Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fem lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har 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 och akuta åtgärder av fjärrvärmearläggningen.

### 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 <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	13 818 m <sup>2</sup>

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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 568 000	812 558	731 512	-290 932
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-290 932	290 932
Fondavsättning enligt stämmobeslut		68 076	-68 076	
Årets resultat				674 515
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 568 000</b>	<b>880 634</b>	<b>372 504</b>	<b>674 515</b>

<b>Flerårsöversikt</b>	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 207 747	2 206 539	2 312 243	2 317 231	2 325 473
Resultat efter finansiella poster	674 515	-290 932	328 393	454 394	239 600
Resultat i % av nettoomsättningen	30,6	-13,2	14,2	19,6	10,3
Soliditet, %	58,0	57,1	57,0	56,6	55,9
Balansomslutning	49 172 109	48 731 251	49 284 545	49 127 196	48 848 526
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>					
Årsavgift	876	876	876	876	876
Lån	8 941	9 067	9 144	9 210	9 277
Värmekostnad	103	107	105	101	101
Vattenkostnad	61	58	56	61	68

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	372 504
årets resultat	674 515
<b>Totalt</b>	<b>1 047 019</b>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/m <sup>2</sup> boarea	68 076
balanseras i ny räkning	978 943
<b>Summa</b>	<b>1 047 019</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 207 747	2 206 539
Övriga rörelseintäkter		59 057	6 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 266 804</b>	<b>2 213 397</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 032 878	-1 809 884
Personalkostnader	4	-24 120	-18 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-335 144	-335 144
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 392 142</b>	<b>-2 163 134</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>874 662</b>	<b>50 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 087	-341 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 147</b>	<b>-341 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>674 515</b>	<b>-290 932</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>674 515</b>	<b>-290 932</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>674 515</b>	<b>-290 932</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	46 151 848	46 486 992
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>46 151 848</u>	<u>46 486 992</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 151 848</u>	<u>46 486 992</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 273	2 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>26 418</u>	<u>22 112</u>
Summa kortfristiga fordringar		28 691	24 214
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>2 991 570</u>	<u>2 220 045</u>
Summa kassa och bank		2 991 570	2 220 045
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 020 261</u>	<u>2 244 259</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>49 172 109</u>	<u>48 731 251</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 568 000	26 568 000
Fond fastighetsunderhåll		880 634	812 558
Summa bundet eget kapital		27 448 634	27 380 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		372 504	731 512
Årets resultat		674 515	-290 932
Summa fritt eget kapital		1 047 019	440 580
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 495 653</b>	<b>27 821 138</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 887 930	20 325 430
Summa långfristiga skulder		19 887 930	20 325 430
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	400 000	250 000
Förskott från kunder		18 835	18 168
Leverantörsskulder		59 290	78 506
Skatteskulder		25 808	2 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	284 593	235 721
Summa kortfristiga skulder		788 526	584 683
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 172 109</b>	<b>48 731 251</b>

## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (335144)	125
-Inventarier	5

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	1 986 810	1 986 810
Bilplatshyror	3 600	3 000
Båtplatsavgift	72 144	66 144
Hushållsel	137 400	137 400
Reglering el enligt avläsning	-40 267	-34 875
Tv-avgifter	48 060	48 060
	<b>2 207 747</b>	<b>2 206 539</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	123 323	119 862
Värme	233 923	242 930
Vatten och avlopp	139 200	130 762
Renhållning, sophantering	34 966	34 438
Snöröjning	14 283	11 688
Fastighetsskötsel inhyrd	10 442	13 624
Försäkringsskador	89 950	2 944
Reparation och underhåll	25 430	23 543
Underhåll gård & park	45 589	1 440
Övriga driftskostnader	22 284	7 262
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	49 572	24 075
Fastighetsförsäkringar	39 899	38 165
Gemensam tv-anläggning	50 877	49 743
Förbrukningsinventarier	29 234	0
Planerat underhåll	38 250	1 021 465
Övriga föreningskostnader	14 270	18 051
Administrationskostnader	51 701	49 774
Extern revisionskostnad	8 750	8 750
Bankkostnader	7 335	7 769
Övriga främmande tjänster	3 600	3 599
<b>Summa</b>	<b>1 032 878</b>	<b>1 809 884</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	20 000	15 000
Sociala kostnader	4 120	3 106
	<b>24 120</b>	<b>18 106</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 833 000	48 833 000
	<u>48 833 000</u>	<u>48 833 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 346 008	-2 010 864
-Årets avskrivning enligt plan	-335 144	-335 144
	<u>-2 681 152</u>	<u>-2 346 008</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 151 848</b>	<b>46 486 992</b>
Bokfört värde byggnader	39 211 848	39 546 992
Bokfört värde mark	6 940 000	6 940 000
	<u>46 151 848</u>	<u>46 486 992</u>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 917	69 917
Vid årets slut	<u>69 917</u>	<u>69 917</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-69 917	-69 917
Vid årets slut	<u>-69 917</u>	<u>-69 917</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2021-07-21	1,05	8 000 000	8 000 000
Nordea	2020-08-05	0,92	6 287 930	12 575 430
Nordea	2024-07-17	0,85	6 000 000	0
			<u>20 287 930</u>	<u>20 575 430</u>
Varav kortfristig del 1 år			-400 000	-250 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>19 887 930</b>	<b>20 325 430</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-1 600 000</u>	<u>-1 000 000</u>
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>18 287 930</b>	<b>19 325 430</b>

Föreninge bedömer att låneskulder med förfallodag 2020 kommer att omförhandlas under 2020. Som kortfristig skuld redovisas därför endast den del som kommer amorteras under 2020.