

Årsredovisning 2020

Brf Boklok Hästhagen

Org nr 769631-3571



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Boklok Hästhagen, med säte i Upplands-Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2016.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Jursta 3:20 i Upplands-Bro kommun den 19 december 2016.

Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 67 412 715 kr.

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Jursta 3:20 i Upplands-Bro kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 884 kvadratmeter. Fastigheten består av 16 småhus. Den totala bostadsytan uppgår till 1 872 kvadratmeter.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 22 632 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 400 000 kr och markvärdet 5 232 000 kr. Värdeår är 2016.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 550 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 juli 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Asaf Oko Diana Palacio Helena Sahin Agneta Czauderna Kristina Blomqvist
Suppleanter	Theresa Lehtinen Tobias Peulicke

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring.

Revisor

Catrin Moberg
KPMG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har anlitat Fastum Teknik AB för upprättande av underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 (26) medlemmar. Under räkenskapsåret har 1 (2) bostadsrätt överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 030	1 030	1 030	858
Resultat efter finansiella poster	-80	-295	54	-13
Soliditet (%)	58,96	58,92	59,04	58,92
Fastighetslån/kvm (kr)	14 631	14 714	14 773	14 831
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,40	1,31	1,10
Årsavgift/kvm (kr)	550	550	550	550

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000 000	112 320	-71 429	-295 424	39 745 467
Disposition av föregående års resultat:		56 160	-351 584	295 424	0
Årets resultat				-80 204	-80 204
Belopp vid årets utgång	40 000 000	168 480	-423 013	-80 204	39 665 263

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-423 013
årets förlust	-80 204
	-503 217

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 160
i ny räkning överföres	-559 377
	-503 217

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningshus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 029 696	1 029 696
Övriga rörelseintäkter		465	5 362
Summa rörelseintäkter		1 030 161	1 035 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-30 817	-80 383
Övriga externa kostnader	4	-90 933	-286 868
Personalkostnader		-46 015	-59 636
Avskrivningar		-519 078	-519 078
Summa rörelsekostnader		-686 843	-945 965
Rörelseresultat		343 318	89 093
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 522	-384 517
Summa finansiella poster		-423 522	-384 517
Resultat efter finansiella poster		-80 204	-295 424
Årets resultat		-80 204	-295 424

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 336 403	65 855 481
Summa materiella anläggningstillgångar		65 336 403	65 855 481
Summa anläggningstillgångar		65 336 403	65 855 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	802 451	464 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 167	4 190
Summa kortfristiga fordringar		808 618	468 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 130 399	1 133 899
Summa kassa och bank		1 130 399	1 133 899
Summa omsättningstillgångar		1 939 017	1 602 323
SUMMA TILLGÅNGAR		67 275 420	67 457 804

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		168 480	112 320
Summa bundet eget kapital		40 168 480	40 112 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-423 013	-71 429
Årets resultat		-80 204	-295 424
Summa fritt eget kapital		-503 217	-366 853
Summa eget kapital		39 665 263	39 745 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 140 364	27 544 400
Summa långfristiga skulder		18 140 364	27 544 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 249 418	0
Leverantörsskulder		140 728	8 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	79 647	159 931
Summa kortfristiga skulder		9 469 793	167 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 275 420	67 457 804

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 029 696	1 029 696
	1 029 696	1 029 696

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Bevakningskostnader	4 125	3 933
Reparationer	3 744	0
Planerat underhåll	0	60 900
Försäkringskostnader	20 755	15 550
Förbrukningsmaterial	2 193	0
	30 817	80 383

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	0	226 240
Föreningsgemensamma kostnader	0	12 875
Revisionsarvode	13 000	12 750
Ekonomisk förvaltning	25 803	24 113
Bankkostnader	3 500	1 750
Konsultarvoden	12 250	0
Underhållsplan	31 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 190	4 110
Övriga förvaltningskostnader	240	2 618
Avgifter Bolagsverket	700	2 412
	90 933	286 868

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	51 907 791	51 907 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	51 907 791	51 907 791
Ingående avskrivningar	-1 557 234	-1 038 156
Årets avskrivningar	-519 078	-519 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 076 312	-1 557 234
Ingående anskaffningsvärden mark	15 504 924	15 504 924
Ingående anskaffningsvärden mark	15 504 924	15 504 924
Utgående redovisat värde	65 336 403	65 855 481
Taxeringsvärden byggnader	5 232 000	5 232 000
Taxeringsvärden mark	17 400 000	17 400 000
	22 632 000	22 632 000

Not 6 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	91	114
Avräkningskonto förvaltare	802 360	464 120
	802 451	464 234

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Protector försäkring	1 887	0
Bostadsrätterna	4 280	4 190
	6 167	4 190

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,550	2021-03-04	9 094 800	9 144 800
Stadshypotek	1,840	2024-03-01	9 057 300	9 282 300
Stadshypotek	1,000	2024-03-01	9 212 682	9 117 300
			27 364 782	27 544 400
Kortfristig del av långfristig skuld			9 249 418	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 9 094 800 kr

Amortering enligt villkorsbilagor: 154 618 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta Stadshypotek	10 181	8 586
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	59 466	80 445
Upplupen ventilationskontroll	0	60 900
	79 647	159 931

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	27 847 000	27 847 000
	27 847 000	27 847 000

Stockholm

Asaf Oko

Diana Palacio

Helena Sahin

Agneta Czauderna

Kristina Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor