



Årsredovisning 2021



Brf Boklok Lännbohöjden

Org nr 769629-3609

fastum

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 bostadsrättslaghet.

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Boklok Lännbohöjden, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Boklok Lännbohöjden, Nacka kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2015 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och/eller 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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Erstavik 26:610 i Nacka kommun den 23 juni 2015.

Föreningens byggnader består av 6 flerbostadshus med totalt 84 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 644 kvm. Föreningen disponerar 18 carportplatser och 60 parkeringsplatser.

Föreningens byggnader är uppförda på totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat 23 juni 2015 och slutfördes andra kvartalet 2017. BoKlok Housing AB svarade under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöpte på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvade BoKlok Housing AB den osålda lägenheten.

Lägenhetsfördelning

36 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 136 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 000 000 kr och markvärdet 36 000 000 kr. Värdeår är 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 september 2016.

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 650 kr/kvm BOA per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 15 september 2021 haft följande sammansättning:

Ordförande	Güler Akalinli
Ledamöter	Elena Söderberg Ann-Sofie Thorson
Suppleanter	Paulina Kluge

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

Revisor

KPMG AB är vald revisor med Catrin Moberg som ansvarig revisor hos KPMG AB.

Valberedning

Lars Mills
Mikael Wallin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har dels efterbesiktningen av 2-årsbesiktningen (som hade ställts in av BoKlok 2020 p.g.a. Covid-19), dels den sista 5-årsbesiktningen utförts. Även en separat besiktning av golv (för de boende som gett tillträde till lägenheten) har utförts av en speciell "golv-besiktningsman". Åtgärd för 5-årsbesiktningen påbörjades i november/december medan golvåtgärderna har behövt skjutas upp p.g.a. BoKlok behövt hitta ett så lik golv som möjligt till det golv som hade satts in från början. Det befintliga golvet tillverkades tydligen inte längre.

Vi har i september bytt städfirma då det varit problem med tidigare firma som inte följde avtalet. Vår förhoppning är att det ska bli bättre hantering av främst trädgården. Då bytet var under hösten 2021 hoppas vi på en synlig förbättring inför vår/sommar 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112st medlemmar.

Under räkenskapsåret har 17 st medlemmar utträtt ur föreningen och 16 st medlemmar har tillträtt vid 12 st (17) överlåtelser.

Antal andrahandsuthyrningar under året har varit 2 stycken där styrelsen har beviljat utifrån "beaktansvärda skäl". Dock började en av dessa gälla fr.o.m. feb 2022

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 263	4 254	4 203	4 262
Resultat efter finansiella poster	-592	-254	-670	-213
Soliditet (%)	66,72	66,54	66,30	66,13
Fastighetslån/kvm (kr)	13 793	13 984	14 161	14 338
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	1,29	1,28	1,07
Årsavgift/kvm (kr)	650	650	651	635

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 735 000	523 268	-1 640 859	-253 896	158 363 513
Disposition av föregående års resultat:		169 320	-423 216	253 896	0
Årets resultat				-592 124	-592 124
Belopp vid årets utgång	159 735 000	692 588	-2 064 075	-592 124	157 771 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 064 075
årets förlust	-592 124
	-2 656 199

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	169 320
i ny räkning överföres	-2 825 519
	-2 656 199

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 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 262 759	4 254 292
Övriga rörelseintäkter		16 714	23 421
Summa rörelseintäkter		4 279 473	4 277 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 020 145	-1 531 040
Övriga externa kostnader	4	-138 917	-128 698
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar		-1 766 850	-1 766 850
Summa rörelsekostnader		-4 004 764	-3 505 440
Rörelseresultat		274 709	772 273
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 833	-1 026 169
Summa finansiella poster		-866 833	-1 026 169
Resultat efter finansiella poster		-592 124	-253 896
Årets resultat		-592 124	-253 896

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	233 450 750	235 217 600
Summa materiella anläggningstillgångar		233 450 750	235 217 600
Summa anläggningstillgångar		233 450 750	235 217 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 827 481	1 608 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 311	137 392
Summa kortfristiga fordringar		1 970 792	1 745 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 063 953	1 020 986
Summa kassa och bank		1 063 953	1 020 986
Summa omsättningstillgångar		3 034 745	2 766 555
SUMMA TILLGÅNGAR		236 485 495	237 984 155

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 735 000	159 735 000
Fond för yttre underhåll		692 588	523 268
Summa bundet eget kapital		160 427 588	160 258 268
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 064 075	-1 640 859
Årets resultat		-592 124	-253 896
Summa fritt eget kapital		-2 656 199	-1 894 755
Summa eget kapital		157 771 389	158 363 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	49 275 000	27 875 000
Summa långfristiga skulder		49 275 000	27 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	28 575 000	51 050 000
Leverantörsskulder		72 648	93 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	791 458	602 602
Summa kortfristiga skulder		29 439 106	51 745 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 485 495	237 984 155

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 671 040	3 671 040
P-plats och garage	365 163	356 452
Kabel-TV och bredband	226 800	226 800
Elavgifter	-244	0
	4 262 759	4 254 292

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	84 006	97 156
Trädgårdsskötsel	37 175	124 760
Städkostnader	139 522	149 800
Snöröjning/sandning	101 738	35 630
Hisservice/besiktning	34 143	31 194
Reparationer	26 652	12 000
Hissreparationer	5 372	2 119
OVK-besiktning	37 200	0
Fastighetsel	590 606	302 447
Vatten och avlopp	495 853	340 432
Avfallshantering	189 198	171 127
Försäkringskostnader	60 612	58 122
Kabel-tv	28 386	28 022
Bredband	176 400	176 400
Förbrukningsinventarier	6 614	616
Förbrukningsmaterial	6 667	1 215
	2 020 144	1 531 040

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial	5 875	110
Tryckeri	890	1 340
Föreningsgemensamma kostnader	450	675
Revisionsarvode	16 375	15 938
Ekonomisk förvaltning	96 049	95 869
Bankkostnader	4 788	5 585
Kreditupplysning	5 195	6 313
Avgifter Bolagsverket	700	1 400
Bostadsrätterna	7 120	0
Övriga poster	1 475	1 468
	138 917	128 698

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	176 685 000	176 685 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 685 000	176 685 000
Ingående avskrivningar	-7 067 400	-5 300 550
Årets avskrivningar	-1 766 850	-1 766 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 834 250	-7 067 400
Ingående anskaffningsvärden mark	65 600 000	65 600 000
Utgående ackumulerade mark	65 600 000	65 600 000
Utgående redovisat värde	233 450 750	235 217 600
Taxeringsvärden byggnader	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	136 000 000	136 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	356	356
Kostnad för filter, debiteras medlemmar under 2021	0	48 405
Skadat garage, ersättning utbetalas under 2021	0	18 585
Avräkningskonto förvaltare	1 827 125	1 540 831
	1 827 481	1 608 177

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredbandskostnader	51 402	51 195
Försäkringspremie	59 844	55 171
Förvaltningsarvode	24 875	23 906
Branschorganisation	7 190	7 120
	143 311	137 392

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea hypotek	0,760	2025-02-07	19 575 000	20 050 000
Nordea hypotek	0,820	2026-02-09	29 700 000	30 000 000
Nordea hypotek	1,580	2022-02-07	28 575 000	28 875 000
Kortfristig del av skuld			-28 575 000	-51 050 000
			49 275 000	27 875 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 075 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 28 575 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	126 471	148 418
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	172 501	32 153
Städning och sophämtning	10 000	11 200
Fastighetsskötsel och övrigt	0	6 436
Hiss serviceavtal	5 338	0
Förbrukningsinventarie - skyltar parkering	6 614	0
Snöröjning	11 325	7 913
Vatten och avlopp	106 919	0
Förutbetalda avgifter och hyror	331 290	375 482
	791 458	602 602

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	82 675 000	82 675 000
	82 675 000	82 675 000

Nacka

Güler Akalinli
Ordförande

Ann-Sofie Thorson

Elena Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Boklok_Lännbohöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2022-06-02 10:04:50

Dokumentet är undertecknat av:

 KERSTIN ANN-SOFIE THORSON (19570305XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-31 21:19:57
 ELENA SÖDERBERG (19780522XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-31 21:19:05
 GÜLER AKALINLI (19810206XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-31 20:49:06
 Catrin Moberg (19630404XXXX) Revisor	2022-06-02 10:04:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Boklok_Lännbohöjden.pdf (221319 byte)

208919AB86A3D66651B08373A9CF5033812038DF1B72A22E161E81D50D1346172CD4F789701624D3BF5C
F277D583A4B150896C2EBDD3A9A30FBB266756C4FE39

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support