

Årsredovisning 2020

Brf Boklok Lännbohöjden

Org nr 769629-3609



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 Lännbohöjden, med säte i Nacka kommun, 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

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 59 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 650 kr/kvm BOA per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Guler Akalinli Ann-Sofie Thorson Elena Söderberg Alexandra Agrafiotou	Ordförande (utträtt okt 2020)
Suppleanter	Paulina Kluge Barinder Kaur	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

Revisor

Catrin Moberg
KPMG AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 skulle en efterbesiktning av 2-årsbesiktningen ske men p.g.a. Covid-19 har detta ställts in av BoKlok. BoKlok, påbörjade dock med förarbete gällande golv, där de med störst problem ska kontaktas för ev. åtgärd under 2021.

Vi har haft stora problem med värmen i vissa lägenheter där vi gjort centrala justeringar. Lägenheter som inte kommer upp i 20 grader har kontaktat styrelsen för vidare åtgärd via BoKlok då problemen misstänks vara orsakade från byggstart.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 medlemmar. Under räkenskapsåret har 17st (24) bostadsrättslägenheter överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 254	4 203	4 262	3 804
Resultat efter finansiella poster	-254	-670	-213	-250
Soliditet (%)	66,54	66,30	66,13	65,80
Fastighetslån/kvm (kr)	13 984	14 161	14 338	14 515
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,29	1,28	1,07	1,23
Årsavgift/kvm (kr)	650	651	635	586

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	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 735 000	353 948	-801 861	-669 678	158 617 409
Disposition av föregående års resultat:		169 320	-838 998	669 678	0
Årets resultat				-253 896	-253 896
Belopp vid årets utgång	159 735 000	523 268	-1 640 859	-253 896	158 363 513

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 640 859
årets förlust	-253 896
	-1 894 755
behandlas så att till yttre fond avsättes i ny räkning överföres	169 320 -2 064 075 -1 894 755

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	4 254 292	4 203 203
Övriga rörelseintäkter		23 421	32 415
Summa rörelseintäkter		4 277 713	4 235 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 531 040	-1 894 725
Övriga externa kostnader	4	-128 698	-133 962
Personalkostnader	5	-78 852	-78 850
Avskrivningar		-1 766 850	-1 766 850
Summa rörelsekostnader		-3 505 440	-3 874 387
Rörelseresultat		772 273	361 231
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 169	-1 030 909
Summa finansiella poster		-1 026 169	-1 030 909
Resultat efter finansiella poster		-253 896	-669 678
Årets resultat		-253 896	-669 678

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	235 217 600	236 984 450
Summa materiella anläggningstillgångar		235 217 600	236 984 450
Summa anläggningstillgångar		235 217 600	236 984 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 608 177	1 127 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 392	127 649
Summa kortfristiga fordringar		1 745 569	1 255 602
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 020 986	994 059
Summa kassa och bank		1 020 986	994 059
Summa omsättningstillgångar		2 766 555	2 249 661
SUMMA TILLGÅNGAR		237 984 155	239 234 111

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 735 000	159 735 000
Fond för yttre underhåll		523 268	353 948
Summa bundet eget kapital		160 258 268	160 088 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 640 859	-801 860
Årets resultat		-253 896	-669 678
Summa fritt eget kapital		-1 894 755	-1 471 538
Summa eget kapital		158 363 513	158 617 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 875 000	79 925 000
Summa långfristiga skulder		27 875 000	79 925 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	51 050 000	0
Leverantörsskulder		93 040	53 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	602 602	638 635
Summa kortfristiga skulder		51 745 642	691 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 984 155	239 234 111

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	3 671 040	3 623 714
P-plats och garage	356 452	353 364
Kabel-TV och bredband	226 800	226 125
	4 254 292	4 203 203

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	97 156	96 924
Trädgårdsskötsel	124 760	106 218
Städkostnader	149 800	149 776
Trivselåtgärder	0	2 250
Snöröjning/sandning	35 630	104 109
Hisservice/besiktning	31 194	31 019
Reparationer	12 000	20 953
Hissreparationer	2 119	3 481
Fastighetsel	302 447	478 114
Vatten och avlopp	340 432	405 871
Avfallshantering	171 127	218 632
Försäkringskostnader	58 122	63 254
Kabel-tv	28 022	27 595
Bredband	176 400	176 171
Förbrukningsinventarier	616	9 804
Förbrukningsmaterial	1 215	554
	1 531 040	1 894 725

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	110	450
Tryckeri	1 340	1 815
Föreningsgemensamma kostnader	675	1 350
Revisionsarvode	15 938	15 625
Ekonomisk förvaltning	95 869	96 240
Bankkostnader	5 585	5 480
Juridisk konsultation	0	8 000
Övriga poster	9 181	5 002
	128 698	133 962

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 850
	78 852	78 850

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	176 685 000	176 685 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 685 000	176 685 000
Ingående avskrivningar	-5 300 550	-3 533 700
Årets avskrivningar	-1 766 850	-1 766 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 067 400	-5 300 550
Ingående anskaffningsvärden mark	65 600 000	65 600 000
Utgående ackumulerade mark	65 600 000	65 600 000
Utgående redovisat värde	235 217 600	236 984 450
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	356	373
Fastum	0	1 742
Kostnad för filter, debiteras medlemmar under 2021	48 405	0
Skadat garage, ersättning utbetalas under 2021	18 585	0
Avräkningskonto förvaltare	1 540 831	1 125 838
	1 608 177	1 127 953

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredbandskostnader	51 195	51 105
Försäkringspremie	55 171	53 106
Förvaltningsarvode	23 906	23 438
Branschorganisation	7 120	0
	137 392	127 649

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea hypotek	0,900	2021-02-17	20 050 000	20 750 000
Nordea hypotek	1,280	2021-02-08	30 000 000	30 000 000
Nordea hypotek	1,580	2022-02-07	28 875 000	29 175 000
Kortfristig del av skuld			-51 050 000	-1 000 000
			27 875 000	78 925 000

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: 1 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 50 050 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	148 418	149 842
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	32 153	53 106
Städning	11 200	26 250
Fastighetsskötsel och övrigt	6 436	12 451
Snöröjning	7 913	22 350
Förutbetalda avgifter och hyror	375 482	343 220
Vatten och avlopp	0	10 416
	602 602	638 635

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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_2020_Brf_Boklok_Lännabohöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-31 10:12:06

Dokumentet är undertecknat av:

 KERSTIN ANN-SOFIE THORSON (19570305XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-28 18:12:03
 ELENA SÖDERBERG (19780522XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-29 00:24:25
 GÜLER AKALINLI (19810206XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-28 17:31:05
 Catrin Moberg (19630404XXXX) Revisor	2021-05-31 10:12:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Boklok_Lännabohöjden.pdf (212664 byte)

C0672B816EB283A7DF31830B0EF5A5A3328AA4CEEAA9194CD71A85BECACE9FCAC717BE7148693EED2A43
B205F977A338C9440F4E946226FA5838FD01AA151360

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

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

 summersa support