

Årsredovisning för Brf BoKlok Stöpplaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Stöpplaren registrerades den 23 juli 2013. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stöpplaren 4 med gatuadressen Norra Stationsvägen 28-44 i Nykvarn kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2014 och stod klara för inflytt perioden december 2014 till och med januari 2015. Byggnaderna består av nio flerbostadshus.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
2 rum och kök	12 st	636
3 rum och kök	18 st	1 254
4 rum och kök	18 st	1 458
Total bostadsarea uppgår till		3 348
Total tomtarea uppgår till		9 449

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-03-19 haft följande sammansättning.

Thomas Andersson	Ledamot
Christina Bergström	Ledamot
Stina Björklund	Ledamot
Fredrik Fischer	Ledamot
Emelie Linde	Ledamot
Lars Norrbom	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2019-04-29 valdes en boende till revisor.

Yvonne Ohlin

Revisor

Avtal

Fjärrvärme

Elnät

Elleverantör

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Fastighetsjour

Telge Engeri AB

Telge Energi AB

Energiförsäljning Sverige

Mediator AB

C-SAM AB

Telge Återvinning AB

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Överlåtelser

Under året har 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 10 st).

Energiförbrukning

	2019	2018	2017	2016
Värme (MWh)	376	382	384	384
El (kWh)	18 792	18 369	19 653	20 779

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 81 622 kr, varav reparationer 10 614 kr.

Verksamheten under året och kommande år

- Slutbesiktning utav föreningens fastigheter invändigt och utvändigt.
- Inoljning av altaner och trappor genomfört av boende i föreningen
- Anslagstavla har satts upp för att underlätta kommunikationen med de boende och styrelsen.
- Föreningens policy för parkeringar har uppdateras.
- Fokus på att förbättra och hålla föreningens hemsida uppdaterad med den senaste informationen
- Fokus på att förbättra de interna processerna för styrelsearbetet.
- Styrelsen har under året undersökt möjligheterna för gemensam el, arbetet kommer fortsätta under verksamhetsåret 2020.
- Styrelsen har under året diskuterat åtgärder för gemensamma grusgångar varav ett förslag kommer att läggas fram på stämman om mandat att gå vidare med asfaltering.
- Telia har tagit över TV/bredband från C-Sam, sker under Mars 2020.
- Styrelsen ser inget behov av ytterligare avgifthöjningar för verksamhetsår 2020.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2019.

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2306	2 268	2 220	2 184
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	-195	-253	-226
Balansomslutning (tkr)	96 264	96 730	97 476	98 016
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	67%	66%	66%	66%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	9 224	9 384	9 519	9 636
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec kr/kvm)	684	671	658	645

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 100 440 kr.

Föreningen har under året amorterat 534 123 kr (1,7%) av föreningens ingående skuld 2019.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 420 000	301 320	-955 827	-195 143
Disposition av 2018 års resultat		143 940	-339 083	195 143
Årets resultat				-184 891
Belopp vid årets utgång	65 420 000	445 260	-1 294 910	-184 891

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 294 910
Årets resultat	-184 891
	<hr/>
	-1 479 801

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	100 440
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-1 580 241
	<hr/>
	-1 479 801

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2018
	2019	Not	
Årsavgifter	2 290 392		2 245 320
Hysesintäkter	15 600	2 305 992	22 800
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		301	1 062
SUMMA INTÄKTER		2 306 293	2 269 182

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-976 257		1	-987 449
Administrationskostnader	-64 236			-62 365
Fastighetsavgift	0	-1 040 493	2	0
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-10 614			-22 393
Underhåll	-71 008	-81 622		0
Personalkostnader		-44 356	3	
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader	-768 722		4	-768 722
Inventarier	0	-768 722		0
RÖRELSERESULTAT		371 100		396 431
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-555 991	-555 991		-591 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 891		-195 143
ÅRETS RESULTAT		-184 891		-195 143

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2019		Not	2018	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	73 220 770		4	73 989 492	
Mark	21 400 000	94 620 770		21 400 000	95 389 492
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Medlemsavgifter/hyror	0			3 912	
Skattekonto	7			7	
Förutbetalda kostnader	74 973	74 980	5	70 801	74 720
Kassa och bank		1 568 301			1 266 185
SUMMA TILLGÅNGAR		96 264 051			96 730 397

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	65 420 000			65 420 000	
Yttre reparationsfond	445 260	65 865 260		301 320	65 721 320
Ansamlad förlust					
Balanserat resultat	-1 294 910			-955 827	
Årets resultat	-184 891	-1 479 801		-195 143	-1 150 970
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		30 329 098	6		30 945 577
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	554 712			472 356	
Leverantörsskulder	298 825			65 685	
Övriga kortfristiga skulder	437 717			437 717	
Upplupna kostnader	65 290		7	48 338	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	192 950	1 549 494		190 374	1 214 470
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		96 264 051			96 730 397

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	58 351	75 722
Serviceavtal	1 969	1 969
El	73 433	67 983
Fjärrvärme	358 662	367 949
Vatten	162 033	160 344
Sophämtning	83 549	79 539
Försäkring	62 360	60 348
Kabel TV	144 000	144 000
Förbrukningsinventarier	4 443	6 617
Övriga fastighetskostnader	27 457	22 978
SUMMA	976 257	987 449

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2019	2018
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse och revisor	35 350	26 600
Summa löner och arvoden	35 350	26 600
Sociala avgifter	9 006	5 222
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	44 356	31 822

NOT NR 4

Stöpplaren 4

	2019	2018
Taxeringsvärde:	51 200 000	47 200 000
Byggnadsvärde	42 000 000	39 000 000
Markvärde	9 200 000	8 200 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	51 200 000	47 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	42 000 000	39 000 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

2019

2018

Byggnader	76 872 200	76 872 200
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	76 872 200	76 872 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 882 708	-2 113 986
Årets avskrivningar	-768 722	-768 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 651 430	-2 882 708
Utgående restvärde enligt plan	73 220 770	73 989 492
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	73 220 770	73 989 492

NOT NR 5

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2019	2018
Förutbetalda försäkringskostnader	60 807	56 832
Förutbetald årsavgift jour	2 166	1 969
Förutbetald C-SAM, bredband	12 000	12 000
SUMMA	74 973	70 801

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2020-03-30	1,94%	7 570 645
Stadshypotek	2021-03-30	1,35%	8 091 427
Stadshypotek	2023-03-30	1,35%	8 173 783
Stadshypotek	2023-03-30	2,49%	7 047 955
SUMMA FASTIGHETSLÅN			30 883 810
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-554 712
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			30 329 098
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			28 110 250

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	2019	2018
Beräknade styrelsearvoden	26 850	28 500
Beräknade sociala avgifter	8 440	8 950
Övriga upplupna kostnader	30 000	10 888
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	65 290	48 338

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	32 943 000	32 943 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Nykvarn den

Christina Bergström

Thomas Andersson

Stina Björklund

Fredrik Fischer

Emelie Linde

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

Yvonne Ohlin

Föreningens revisor