

Brf Bolinder Port
Org nr 769621-5867

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-08-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niklas Johansson	Ledamot - Ordförande	2022
Jessica Lind	Ledamot	2022
Lars-Göran Nyström	Ledamot	2022
Andreas Darwing	Ledamot	2021
Miguel Breien	Ledamot	2021
Neda Reyhani	Suppleant	2021
Maria Kjellman Wall	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-04.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers och Claes Östlund.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Susanne Blixt och Sandra Wainikka.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (94 600 kr) exkl. arbetsgivaravgifter i arvode till styrelsen, samt 10 % av ett prisbasbelopp (4 730 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till valberedningen.

Föreningen har den 25 oktober 2011 förvärvat fastigheten Järfälla Kallhäll 1:79 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 7 november 2011.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus med fem trapphus i två-elva våningar med totalt 101 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 127 m². Föreningen disponerar över 91 parkeringsplatser varav 34 i garage.

Nybyggnadsår 2012, värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 15 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med UNA Portar om service av våra garageport.
Föreningen har tecknat avtal med Roslagens Energi & Driftteknik gällande teknisk förvaltning, med Lövgren mark & trädgård och KMB Trädgård gällande trädgårdsskötsel samt med NSF Städ gällande lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen utgörs av 101 betalande hushåll/bostadsrätter och 154 medlemmar.

Föreningen har under året bytt till LED belysning i trapphusen, garaget och Maskinistvägen samt genomfört åtgärder på värmesystemet, dessa kostnader har hanterats som periodiskt underhåll, se not 4.
Föreningen har även installerat fyra laddplatser för elbilar, kostnaden för installationen har tagit upp för savskrivning om 10 år, se not 1 och 8.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2021.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	5 521 967	5 542 989	5 427 805	5 445 760
Resultat efter finansiella poster	kr	375 403	416 802	198 010	107 226
Soliditet	%	76	74	74	73
Likviditet	%	159	282	240	224
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	655	655	642	642
Låneskuld per totala kvm	kr	8 366	9 142	9 357	9 558
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	36	74	52	42
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	70 214 000	120 001 000	838 447	-299 107	416 802
Reservering till yttre fond			298 851	-298 851	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				416 802	-416 802
Årets resultat					<u>375 403</u>
Belopp vid årets utgång	70 214 000	120 001 000	1 137 298	-181 156	375 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-181 156
Årets resultat	375 403
	<hr/>
	194 247

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	570 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-109 310
I ny räkning balanseras	-266 643
	<hr/>
	194 247

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	375 403
Dispositioner	-460 890
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-85 487

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 598 188
---	-----------

UTKAST

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 521 967	5 542 989
Övriga rörelseintäkter		0	9 904
Summa rörelseintäkter		5 521 967	5 552 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 981 742	-2 015 079
Periodiskt underhåll	4	-109 310	0
Övriga externa kostnader	5	-203 069	-225 161
Arvoden och personalkostnader	6	-124 280	-124 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 107 385	-2 100 782
Summa rörelsekostnader		-4 525 786	-4 465 341
Rörelseresultat		996 181	1 087 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	43 973	46 082
Räntekostnader		-664 751	-716 832
Summa finansiella poster		-620 778	-670 750
Resultat efter finansiella poster		375 403	416 802
Årets resultat		375 403	416 802
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		375 403	416 802
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		109 310	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-570 200	-298 851
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-85 487	117 951

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

248 155 520

250 196 875

Summa materiella anläggningstillgångar

248 155 520

250 196 875

Summa anläggningstillgångar

248 155 520

250 196 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

622

0

Övriga fordringar

9

50 806

56 200

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

223 945

182 963

Klientmedel i SHB

3 724 709

6 878 100

Summa kortfristiga fordringar

4 000 082

7 117 263

Summa omsättningstillgångar

4 000 082

7 117 263

Summa tillgångar

252 155 602

257 314 138

UTKAST

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		190 215 000	190 215 000
Fond för yttre underhåll		1 137 298	838 447
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>191 352 298</u>	<u>191 053 447</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-181 156	-299 107
Årets resultat		375 403	416 802
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>194 247</u>	<u>117 695</u>
Summa eget kapital		191 546 545	191 171 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	24 748 470	63 620 299
Summa långfristiga skulder		24 748 470	63 620 299
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	34 873 466	1 533 748
Leverantörsskulder		176 389	207 174
Övriga skulder	12	2 975	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		807 757	781 775
Summa kortfristiga skulder		35 860 587	2 522 697
Summa eget kapital och skulder		252 155 602	257 314 138

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Sopkasun	30 år	(t.o.m. år 2044)
Laddplatser för elbil	10 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 664 736	4 664 736
Hyror parkering	520 010	516 960
Vattenavgifter*	101 577	131 181
Kabel-TV avgifter	233 916	233 916
Övriga intäkter	2	0
Brutto	<u>5 520 241</u>	<u>5 546 793</u>
Hyresförluster vakanser garage	1 430	0
Hyresförluster vakanser parkering	296	-3 804
Summa nettoomsättning	<u>5 521 967</u>	<u>5 542 989</u>

*Från och med 2020 är föreningen obligatorisk redovisningsskyldig för moms avseende varmvattenavgifterna, då dessa debiteras efter faktisk förbrukning. Motsvarande moms är även avdragsgill och sänker föreningens kostandsförda värmekostnad.

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	315 076	299 680
Reparationer, löpande underhåll	362 399	207 397
Elavgifter	226 781	217 177
Uppvärmning	254 322	523 865
Vatten och avlopp	200 697	189 945
Renhållning	149 033	134 306
Försäkringar	129 458	101 122
Avgift till gemensamhetsanläggning	50 000	50 000
Kabel-TV / Internet	237 687	236 906
Övriga fastighetskostnader	40 119	38 511
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 170	16 170
Summa driftskostnader	<u>1 981 742</u>	<u>2 015 079</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Värmesystem	77 232	0
Byte till ledbelysning	32 078	0
Summa periodiskt underhåll	<u>109 310</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 275	0
Förbrukningsinventarier	11 056	8 335
Kontorsmaterial	0	302
Kommunikation	5 810	4 742
Porto	550	422
Revision	15 200	13 200
Föreningsmöten	13 550	17 830
Ekonomisk och administrativ förvaltning	127 085	127 130
Övriga förvaltningskostnader	7 565	2 773
Konsultarvoden	0	30 000
Övriga externa tjänster	13 447	13 037
Medlems- och föreningsavgifter	7 530	7 390
Summa övriga externa kostnader	<u>203 068</u>	<u>225 161</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	94 600	93 000
Arvode övrigt (valberedning)	4 730	4 650
Sociala kostnader	24 950	26 669
Summa arvoden, personalkostnader	<u>124 280</u>	<u>124 319</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	43 868	46 005
Övriga ränteintäkter	105	77
Summa finansiella intäkter	<u>43 973</u>	<u>46 082</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 834 300	207 834 300
Inköp/Aktiveringar	66 030	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 900 330	207 834 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 840 125	-10 739 343
Årets avskrivningar	-2 107 385	-2 100 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 947 510	-12 840 125
Utgående planenligt värde	<u>192 952 820</u>	<u>194 994 175</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 202 700	55 202 700
Utgående planenligt värde	55 202 700	55 202 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>248 155 520</u>	<u>250 196 875</u>

2020-12-31 2019-12-31

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 99 617 000 99 617 000
Taxeringsvärde mark 28 000 000 28 000 000

127 617 000 127 617 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 126 000 000 126 000 000
Lokaler 1 617 000 1 617 000

127 617 000 127 617 000

Not 9 Övriga fordringar

2020-12-31 2019-12-31

Skattefordringar 3 520 3 520
Övriga fordringar 47 286 52 680

Summa övriga kortfristiga fordringar 50 806 56 200

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,20	2021-08-31	15 514 240
Stadshypotek	0,95	2021-08-31	17 832 026
Stadshypotek	1,03	2024-09-01	13 424 710
Stadshypotek	0,94	2025-08-31	13 551 000

Summa skulder till kreditinstitut 59 621 936

Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår -1 527 200

Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår -33 346 266

Summa långfristiga skulder till kreditinstitut 24 748 470

Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om 51 985 936

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

72 750 000

72 750 000

Summa ställda säkerheter

72 750 000

72 750 000

Not 12 Övriga skulder

2020-12-31

2019-12-31

Personalens källskatt

1 394

0

Sociala avgifter

1 461

0

Skulder till MBF

120

0

Summa övriga kortfristiga skulder

2 975

0

Järfälla _____ - ____ - ____

Niklas Johansson
Ordförande

Miguel Breien

Jessica Lind

Lars-Göran Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Claes Östlund
Föreningsvald revisor