

Årsredovisning

2019

Brf Bockö 4

Org nr 702002-9901

Styrelsen för Brf Bockö 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-04.

Föreningens fastighet, Bockö 4 bebyggdes 1974-75 och är belägen i Stockholms kommun.
På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 42 lägenheter.
Dessutom finns 42 p-platser varav 32 med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

| | | | |
|-------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 18 st | st 2 rum och kök | | |
| 12 st | st 3 rum och kök | | |
| 12 st | st 4 rum och kök | Total bostadsyta: 3 270 kvm | Total tomtareal: 7275,2 kvm |

De 3 bostadshusen är utformade som terrasshus i tre våningar.
Byggnaderna är anslutna till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el samt har gruppavtal för bredband, tv och telefoni med Telenor. Avtalet löper till år 2022.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring t om 30/6-19 och fr om 1/7-19 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Avtal om utökad skadedjursbekämpning finns med Nomor.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-25 bestått av:

| | | |
|-----------|-----------------|-------|
| Ordinarie | Christine Sundh | Ordf. |
| | Hans Eriksson | |
| | Kenneth Sparr | |
| | Ingela Ulvedal | |

| | |
|-------------|------------------|
| Suppleanter | Lennart Forsgren |
|-------------|------------------|

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Berit Fogelström
Internrevisor Niclas Drevenius

Suppleant Roland Nilsson

Valberedning
Christer Kruse Sammankallande
Olle Sahlström

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt 3 st per capsulam. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsemedlemmarna har, tillsammans med olika entreprenörer, svarat för den tekniska förvaltningen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.
OVK besiktning har skett 2016.

Avtalet för snöröjning är omförhandlat och löper t om 2022. Avtalet för trädgårdsskötsel, Elfströms Trädgårdsanläggningar AB löper på ytterligare ett år. För att förebygga problem med taken finns ett serviceavtal med Nynäs Tak. Avtalet innebär inspektion och åtgärder, samt städning av taken varje höst och vår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 138 758 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 410 383 kronor, vilket har belastat resultatet.

Föreningen har installerat en grovtvättmaskin i tvättstugan.
Föreningens lån har lagts om till en låg fast ränta i 3 år.

Höststädning har genomförts den 17 oktober av föreningens medlemmar. Den 12 december hölls traditionsenligt Luciakaffe.

Medlemmarna har under året informerats via 3 st utgåvor av medlemsbladet, Oss emellan. Hemsidan, www.bocko4.bostadsratterna.se har utvecklats och ytterligare information tillkommer regelbundet.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har under året beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelse motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet (2020=4 730 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 656 | 2 540 | 2 492 | 2 506 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 139 | 549 | -522 | 403 |
| Soliditet (%) | 26 | 24 | 17 | 23 |
| Kassalikviditet (%) | 226 | 212 | 123 | 209 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 140 | 135 | 135 | 135 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 418 | 278 | 243 | 493 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen inkl kostnad för bränsle och el | 756 | 720 | 736 | 740 |
| Lån kronor per kvm yta | 1 263 | 1 298 | 1 306 | 1 341 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 730 075 | 278 066 | -44 338 | 549 114 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 140 000 | -140 000 | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 549 114 | -549 114 |
| Årets resultat | | | | 139 186 |
| Belopp vid årets utgång | 730 075 | 418 066 | 364 776 | 139 186 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|----------------|
| balanserad vinst | 364 776 |
| årets vinst | 139 186 |
| | 503 962 |
| disponeras så att | |
| reservering till yttre reparationsfond | 140 000 |
| i ny räkning överföres | 363 962 |
| | 503 962 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 656 062 | 2 540 226 |
| Övriga rörelseintäkter | | 12 238 | 15 197 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 668 300 | 2 555 423 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -2 075 941 | -1 585 183 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -130 692 | -122 459 |
| Personalkostnader | 6 | -166 523 | -142 184 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -107 083 | -107 083 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 480 239 | -1 956 909 |
| Rörelseresultat | | 188 061 | 598 514 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -48 875 | -49 400 |
| Summa finansiella poster | | -48 875 | -49 400 |
| Resultat efter finansiella poster | | 139 186 | 549 114 |
| Resultat före skatt | | 139 186 | 549 114 |
| Årets resultat | | 139 186 | 549 114 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 4 765 793 | 4 872 876 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 765 793 | 4 872 876 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 2 400 | 2 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 400 | 2 400 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 768 193 | 4 875 276 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 1 415 988 | 1 250 921 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 95 004 | 93 174 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 510 992 | 1 344 095 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 105 558 | 106 558 |
| Summa kassa och bank | | 105 558 | 106 558 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 616 550 | 1 450 653 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 384 742 | 6 325 927 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 730 075 | 730 075 |
| Yttre reparationsfond | | 418 066 | 278 066 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 148 141 | 1 008 141 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 364 776 | -44 338 |
| Årets resultat | | 139 186 | 549 114 |
| Summa fritt eget kapital | | 503 962 | 504 776 |
| Summa eget kapital | | 1 652 103 | 1 512 917 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 4 017 300 | 4 130 100 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 017 300 | 4 130 100 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 112 800 | 112 800 |
| Leverantörsskulder | | 199 167 | 123 290 |
| Skatteskulder | | 2 398 | 5 319 |
| Övriga skulder | 12 | 55 285 | 111 621 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 345 689 | 329 880 |
| Summa kortfristiga skulder | | 715 339 | 682 910 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 384 742 | 6 325 927 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

| | |
|---------------------------------|-------|
| Byggnader | 80 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 45 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter p-platser | 85 000 | 86 500 |
| Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade | 3 700 | 3 000 |
| Årsavgifter bostäder | 1 630 056 | 1 630 056 |
| Hysesbortfall ./. | -6 900 | -4 800 |
| Debiterade avgifter | 944 206 | 825 470 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 12 238 | 15 197 |
| | 2 668 300 | 2 555 423 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|---------------|
| Löpande reparationer | 138 758 | 86 910 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 410 383 | 0 |
| | 549 141 | 86 910 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 81 217 | 75 809 |
| Besiktning / Serviceavtal | 20 484 | 20 340 |
| Energideklarationer | 0 | 18 900 |
| Yttre skötsel / Snöröjning | 237 005 | 227 082 |
| Fastighetsel | 219 236 | 217 811 |
| Uppvärmning | 489 730 | 497 261 |
| Vatten | 71 940 | 71 083 |
| Sophämtning | 99 011 | 77 144 |
| Fastighetsförsäkring | 116 151 | 103 637 |
| Kabel-TV / Internet | 134 192 | 133 052 |
| Fastighetskatt / Fastighetsavgift | 57 834 | 56 154 |
| | 1 526 800 | 1 498 273 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 7 454 | 14 530 |
| Förvaltningsarvode | 77 640 | 78 281 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 27 938 | 16 197 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 17 661 | 13 451 |
| | 130 693 | 122 459 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 102 450 | 95 977 |
| Revisionsarvoden | 9 000 | 8 700 |
| Löner övriga | 33 075 | 14 000 |
| Kostnadsersättningar | 0 | 56 |
| Sociala avgifter | 21 998 | 23 451 |
| | 166 523 | 142 184 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 6 624 564 | 6 624 564 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 1 182 585 | 1 182 585 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 807 149 | 7 807 149 |
| Ingående avskrivningar | -2 934 274 | -2 827 191 |
| Årets avskrivningar | -107 083 | -107 083 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 041 357 | -2 934 274 |
| Utgående redovisat värde | 4 765 792 | 4 872 875 |
| Taxeringsvärden byggnader | 31 000 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 22 000 000 | 14 600 000 |
| | 53 000 000 | 40 600 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 1 165 | 1 579 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 1 414 823 | 1 249 342 |
| | 1 415 988 | 1 250 921 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 95 004 | 93 174 |
| | 95 004 | 93 174 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB Bolån | 0,710 | 2022-09-28 | 2 236 500 | 2 349 300 |
| SEB Bolån | 0,710 | 2022-09-28 | 1 893 600 | 1 893 600 |
| | | | 4 130 100 | 4 242 900 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -112 800 | -112 800 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 566 100 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 857 000 | 5 857 000 |
| | 5 857 000 | 5 857 000 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Källskatter | 36 235 | 34 844 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 19 050 | 23 172 |
| Övriga skulder | 0 | 53 605 |
| | 55 285 | 111 621 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 240 912 | 225 310 |
| Upplupna vatten avgifter | 18 000 | 0 |
| Uppl räntekostnad Externt | 1 184 | 1 960 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 65 794 | 66 571 |
| Upplupna elavgifter | 19 799 | 26 039 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 0 | 10 000 |
| | 345 689 | 329 880 |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget av väsentlighet att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Farsta 2020-

Christine Sundh

Hans Eriksson

Kenneth Sparr

Ingela Ulvedal

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Niclas Drevenius
Revisor

Berit Fogelström
Revisor