

# Årsredovisning

2018

Brf Bockö 4

Org nr 702002-9901

Styrelsen för Brf Bockö 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 Bredbandsbolaget/Telenor. Avtalet löper till år 2022.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. 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 2018-04-25 bestått av:

Ordinarie	Christine Sundh Hans Eriksson Kenneth Sparr Ingela Ulvedal	Ordf.
Suppleanter	Lennart Forsgren	

Fram till föreningsstämman var Jan Carlsson, Peter Bergqvist och Katja Walling ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Berit Fogelström	
Internrevisor	Niclas Drevenius	
Suppleant	Roland Nilsson	
Valberedning	Christer Kruse Olle Sahlström	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt 2 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.

Avtalet för snöröjning ska omförhandlas senast i april. 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***

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som fortlöpande uppdateras av styrelsen. En större utgiftspost under de kommande åren är ombyggnad av våra tak. I samband med denna planeras såväl förbättring av värmeisoleringen som förberedelse för framtida installation av solceller, eller annan förnyelsebar energi.

Under 2018 gjordes några ändringar i stadgarna, delvis pga lagändringar. Det första beslutet togs på årsmötet den 25 april, och det andra beslutet togs på ett extra möte den 24 oktober. Lagen kräver två beslut om inte samtliga medlemmar närvarar vid första beslutet.

En nytt syréträd har planterats vid den övre parkeringen, och till hemtjänstens bilar har två p-platser också ordnats enligt beslut på årsmötet. I samband med detta så målades också samtliga p-platser om. Från och med oktober så började föreningen att amortera på det stora lånet igen med 28.200 kr/kvartal.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 86 910 kronor.

Vår- och höststädning har genomförts av föreningens medlemmar. Den 13 december hölls traditionsenligt Luciakaffe.

Medlemmarna har under året informerats via 4 st utgåvor av medlemsbladet, Oss emellan. Hemsidan, [www.bocko4.bostadsraterna.se](http://www.bocko4.bostadsraterna.se) har utvecklats och ytterligare information tillkommer regelbundet.

## Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har under året beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser 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 (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet (2019=4 650 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 540	2 492	2 506	2 496
Resultat efter finansiella poster (tkr)	549	-522	403	-153
Soliditet (%)	24	17	23	19
Kassalikviditet (%)	212	123	209	168
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	135	135	135	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	278	243	493	358
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen inkl kostnad för bränsle och el	720	736	740	738
Lån kronor per kvm yta	1 298	1 306	1 341	1 375

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	730 075	143 066	612 907	-522 244
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-522 244	522 244
Årets resultat				549 114
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>730 075</b>	<b>278 066</b>	<b>-44 337</b>	<b>549 114</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-44 338
årets vinst	549 114
	<b>504 776</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	140 000
i ny räkning överföres	364 776
	<b>504 776</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 540 226	2 492 377
Övriga rörelseintäkter		15 197	26 058
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 555 423</b>	<b>2 518 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 585 183	-2 529 385
Övriga externa kostnader	5	-122 459	-172 996
Personalkostnader	6	-142 184	-181 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 083	-107 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 956 909</b>	<b>-2 991 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>598 514</b>	<b>-472 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 400	-49 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 400</b>	<b>-49 458</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>549 114</b>	<b>-522 244</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>549 114</b>	<b>-522 244</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>549 114</b>	<b>-522 244</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 872 876	4 979 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 872 876</b>	<b>4 979 958</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 875 276</b>	<b>4 982 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 250 921	542 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 174	91 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 344 095</b>	<b>634 336</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		106 558	107 758
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>106 558</b>	<b>107 758</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 450 653</b>	<b>742 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 325 927</b>	<b>5 724 453</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		730 075	730 075
Yttre reparationsfond		278 066	143 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 008 141</b>	<b>873 141</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-44 338	612 907
Årets resultat		549 114	-522 244
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>504 776</b>	<b>90 663</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 512 917</b>	<b>963 804</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 130 100	4 158 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 130 100</b>	<b>4 158 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	112 800	112 400
Leverantörsskulder		123 290	94 096
Skatteskulder		5 319	4 982
Övriga skulder	12	111 621	76 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	329 880	313 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>682 910</b>	<b>601 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 325 927</b>	<b>5 724 453</b>



## 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

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	86 500	87 600
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	3 000	3 250
Årsavgifter bostäder	1 630 056	1 630 056
Hysesbortfall ./.	-4 800	-5 000
Debiterade avgifter	825 470	776 471
Övriga ersättningar och intäkter	15 197	7 100
Försäkringsersättningar	0	18 959
	<b>2 555 423</b>	<b>2 518 436</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	86 910	459 222
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	470 435
	<b>86 910</b>	<b>929 657</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	75 809	95 410
Besiktning / Serviceavtal	20 340	20 234
Energideklarationer	18 900	0
Yttre skötsel / Snöröjning	227 082	204 664
Fastighetsel	217 811	202 563
Uppvärmning	497 261	512 029
Vatten	71 083	68 807
Sophämtning	77 144	76 039
Fastighetsförsäkring	103 637	91 656
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	202 208
Kabel-TV / Internet	133 052	70 888
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	56 154	55 230
	<b>1 498 273</b>	<b>1 599 728</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	14 530	12 290
Förvaltningsarvode	78 281	75 335
Övriga externa tjänster/kostnader	16 197	74 138
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 451	11 233
	<b>122 459</b>	<b>172 996</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	95 977	106 073
Revisionsarvoden	8 700	8 400
Löner övriga	14 000	35 490
Kostnadsersättningar	56	111
Sociala avgifter	23 451	31 684
	<b>142 184</b>	<b>181 758</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 624 564	6 624 564
Ingående anskaffningsvärden mark	1 182 585	1 182 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 807 149</b>	<b>7 807 149</b>
Ingående avskrivningar	-2 827 191	-2 720 108
Årets avskrivningar	-107 083	-107 083
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 934 274</b>	<b>-2 827 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 872 875</b>	<b>4 979 958</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	1 579	1 579
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 249 342	541 343
	<b>1 250 921</b>	<b>542 922</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 174	91 414
	<b>93 174</b>	<b>91 414</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån	1,29	2019-09-28	2 349 300	2 377 500
SEB Bolån	1,02	Löpande	1 893 600	1 893 600
			<b>4 242 900</b>	<b>4 271 100</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 800	-112 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 678 900 kronor.

### Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 857 000	5 857 000
	<b>5 857 000</b>	<b>5 857 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	34 844	44 986
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 172	31 684
Övriga skulder	53 605	0
	<b>111 621</b>	<b>76 670</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	225 310	202 308
Uppl räntekostnad Externt	1 960	1 896
Upplupna uppvärmningskostnader	66 571	74 137
Upplupna elavgifter	26 039	23 281
Upplupna renhållningsavgifter	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 179
	<b>329 880</b>	<b>313 801</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget av väsentlighet att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Farsta 2019-

Christine Sundh

Hans Eriksson

Kenneth Sparr

Ingela Ulvedal

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Niclas Drevenius  
Revisor

Berit Fogelström  
Revisor