

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Fenix i Enköping
769610-6629

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Brf BoKlok Fenix i Enköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-07.

Föreningens fastighet Gånsta 2:105 bebyggdes 2004 och är belägen i Enköpings kommun. Fastigheten består av flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 50 kvm inkl kök

12 st 63 kvm inkl kök

12 st 75 kvm inkl kök

Total bostadsyta: 2 256 kvm

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

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 625 195 (625 195) kronor.

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.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020 bestått av:

Ordinarie	Calle Söderberg Evelina Valgeborg Peter Wendel Madeleine Åhs	Ordförande Sekreterare
Suppleanter	Marianne Ehlén	
Revisorer		
Ordinarie	KPMG AB	Huvudansvarig revisor, Knut Heilborn
Suppleant	KPMG AB	
Valberedning	Guy Karlström	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Föreningen har under året ej haft några anställda.

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

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.

OVK besiktning har skett 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 68 840 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 173 670 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under räkenskapsåret.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2020.

Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

3 (13)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 940	1 943	1 942	1 942
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	107	568	578
Soliditet (%)	52	51	50	48
Kassalikviditet (%)	17	164	166	176
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	0	68	68
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	840	740	740	672
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	854	854	854	854
Lån kronor per kvm yta	7 253	7 430	7 581	8 032

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 164% till 17 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 820 000	740 126	1 894 342	107 158
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Balanseras i ny räkning			107 158	-107 158
Årets resultat				108 700
Belopp vid årets utgång	14 820 000	840 126	1 901 500	108 700

Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

4 (13)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 901 500
årets vinst	108 700
	2 010 200
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-173 670
i ny räkning överföres	2 083 870
	2 010 200

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 940 098	1 942 680
Övriga rörelseintäkter		13 355	8 369
Summa rörelseintäkter		1 953 453	1 951 049
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 121 868	-1 122 001
Övriga externa kostnader	5	-150 868	-155 649
Personalkostnader	6	-70 967	-70 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 800	-344 800
Summa rörelsekostnader		-1 688 504	-1 692 705
Rörelseresultat		264 949	258 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 273	-151 207
Summa finansiella poster		-156 249	-151 186
Resultat efter finansiella poster		108 700	107 158
Resultat före skatt		108 700	107 158
Årets resultat		108 700	107 158

Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

6 (13)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 042 400	33 387 200
Summa materiella anläggningstillgångar		33 042 400	33 387 200
Summa anläggningstillgångar		33 042 400	33 387 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 122	0
Övriga fordringar	8	10 625	284 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 597	63 354
Summa kortfristiga fordringar		111 344	347 431
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 154 740	1 031 287
Summa kassa och bank		1 154 740	1 031 287
Summa omsättningstillgångar		1 266 084	1 378 718
SUMMA TILLGÅNGAR		34 308 484	34 765 918

Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

7 (13)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 820 000	14 820 000
Yttre reparationsfond		840 126	740 126
Summa bundet eget kapital		15 660 126	15 560 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 901 500	1 894 342
Årets resultat		108 700	107 158
Summa fritt eget kapital		2 010 200	2 001 500
Summa eget kapital		17 670 326	17 561 626
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 366 181	16 363 614
Summa långfristiga skulder		9 366 181	16 363 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 997 433	396 700
Leverantörsskulder		40 006	226 011
Skatteskulder		3 715	1 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	230 823	216 121
Summa kortfristiga skulder		7 271 977	840 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 308 484	34 765 918

Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

8 (13)

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		264 950	258 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		344 800	344 800
Erhållen ränta		24	21
Erlagd ränta		-156 317	-147 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		453 456	455 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		11 943	-57 222
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-169 391	185 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		296 008	583 422
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-396 700	-341 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-396 700	-341 775
Årets kassaflöde		-100 692	241 647
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 255 432	1 013 785
Likvida medel vid årets slut	13	1 154 740	1 255 432

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med avskrivning efter den ekonomiska planen och övergått till en 100-årig rak avskrivningsplan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

10 (13)

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter motorvärmare	12 420	15 240
Årsavgifter bostäder	1 927 440	1 927 440
Övriga ersättningar och intäkter	898	240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 695	8 129
	1 953 453	1 951 049

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	68 840	258 161
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	173 670	135 000
	242 510	393 161

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	17 560	0
Energideklarationer	25 000	0
Serviceavtal	22 378	23 097
Yttre skötsel	48 176	19 502
Fastighetsel	39 469	51 403
Uppvärmning	330 730	371 738
Vatten	205 637	105 909
Sophämtning	59 450	44 179
Fastighetsförsäkring	66 292	63 440
Självrisk/reparation försäkringsskador	13 222	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	51 444	49 572
	879 358	728 840

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	15 990	25 582
Revisionsarvode	15 625	16 105
Förvaltningsarvode	71 924	70 565
Övriga externa tjänster/kostnader	2 106	1 905
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 223	41 492
	150 868	155 649

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,75	2022-07-20	6 229 504	6 365 504
Nordea	0,764	2021-09-14	3 339 052	3 427 552
Nordea	0,70	2021-08-18	3 433 881	3 517 581
Nordea	0,86	2023-10-18	3 361 177	3 449 677
			16 363 614	16 760 314
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 997 433	-396 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 780 000	23 780 000
	23 780 000	23 780 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 927	17 971
Förskottsbetalda hyror och avgifter	156 166	146 981
Upplupna uppvärmningskostnader	31 949	33 425
Upplupna elavgifter	1 519	1 745
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 262	0
	230 823	216 122

Not 13 Likvida medel

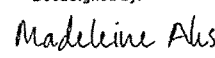
	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	1 358	1 358
Banktillgodohavanden	1 153 382	1 029 929
Avräkning Klientmedel	0	224 144
	1 154 740	1 255 431

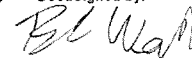
Klientmedelskonto ersatt med eget bankkonto.

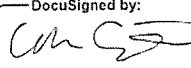
Brf BoKlok Fenix i Enköping
Org.nr 769610-6629

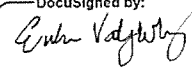
13 (13)

Enköping den 2021-06-05

DocuSigned by:

8D88AE6FF439474
Madeleine Ahs

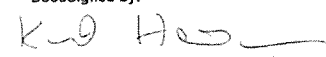
DocuSigned by:

254C976839884F3...
Peter Wendel

DocuSigned by:

169AB9EA14A841B...
Calle Söderberg

DocuSigned by:

2309F047F6A54B9...
Evelina Valgeborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-07

KPMG AB

DocuSigned by:

760A2E95CF3E4B1...
Knut Heilborn
Revisor