

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf BoKlok Ärlingheden II

Org nr 769619-2439

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

Föreningen / Styrelsen har sitt säte i Sigtuna.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-02.

Föreningens fastighet Märsta 1:229 bebyggdes 2009 av Skanska och är belägen i Sigtuna kommun.

På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 46 lägenheter.

Dessutom finns 46 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök      Total bostadsyta: 3 126 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring via Nomor AB och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'PHN', 'EAS', and 'AR'.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie

Curt Söderberg	ordförande
Maria Liljeberg	vice ordförande
Anders Fluch	sekreterare
Heléne Nordström	kassör
Maria Ditte Wall	ledamot

Suppleanter

Patrik Kärr  
Amir Farsheed  
Hassan Omari Kalyesubula  
Paulina Poletti San Martin

Ordinarie KPMG AB

Suppleant KPMG AB

Valberedning

Fredrik Dahlgren	sammankallande
Monica Thors	

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av Simpleko AB ( f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och medlemmarna själva.

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

Besiktning av föreningens fastigheter och inventering av föreningens tillgångar sker årligen i samband med vårstädningen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012.

Mätning av radon har gjorts utan anmärkning. Högsta värde 50 +-20 Bq/m3. Gränsvärde är 200 Bq/m3 2019.

Ny Underhållsplan har skapats av styrelsen tillsammans med Riksbyggen 2019.

Service av ventilationssystemen inkl. rengöring av kanaler och inställning av systemet 2019.  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts utan anmärkning 2019.

 HN  
Ca  
m

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 272 976 kronor.  
Underhållsplan har uppdaterats med förändrad information.  
Service av ventilationssystemen inkl. rengöring och byte av filter.  
Samtliga grusgångar, ca. 900 m<sup>2</sup>, har fått ett nytt lager med fiberduk, ett lager med makadam och ett övre lager med natursingel.  
Ett antal dörrar hos våra boenden har reparerats med gott resultat.  
Hela Föreningens område har förbättrats och ser nu betydligt trevligare ut.  
Tre stycken döda träd har ersatts med nya.  
Samtliga gårdar har fått en trädgårdsmöbel med sittplatser, bord och parasoll, totalt 6 st.  
Blomlådor, 7 st., har ställts ut för att hindra fordon att komma fram och för att det se trevligt ut.  
Lekplatsen har fått ett nytt tak och ny färg.  
Egen besiktning har utförts av vindar och lekplats.  
Under året har två städdagar genomförts. Båda med god uppslutning och väl utfört arbete.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. 0 andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 62 medlemmar vid årets slut.

#### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2020-01-01 uppgår till 759 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 498	2 498	2 498	2 418
Resultat efter finansiella poster	-117	71	279	116
Soliditet (%)	65,3	64,9	64,4	64,2
Kassalikviditet (%)	484,4	416,0	464,2	439,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	270	270	190	190
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 083	1 813	1 623	1 433
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	759	759	759	737
Län kr/kvm yta	7 792	7 869	8 095	8 149

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Övrig fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	1 812 858	-1 249 832	70 767
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			270 000	-270 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				70 767	-70 767
Årets resultat					- 117 480
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 012 000</b>	<b>90 000</b>	<b>2 082 858</b>	<b>1 449 065</b>	<b>- 117 480</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 449 065
årets förlust	-117 480
	<b>-1 566 545</b>

behandlas så att	
avsättning yttre reparationsfond	270 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 836 545
	<b>-1 566 545</b>

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

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 498 040	2 498 040
Övriga rörelseintäkter		11 762	597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 509 802</b>	<b>2 498 637</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 448 168	-1 244 985
Övriga externa kostnader	5	-199 732	-133 235
Personalkostnader	6	-73 267	-120 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 930	-601 930
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 323 097</b>	<b>-2 101 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>186 705</b>	<b>397 515</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 677	7 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 862	-334 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-304 185</b>	<b>-326 748</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-117 480</b>	<b>70 767</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-117 480</b>	<b>70 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-117 480</b>	<b>70 767</b>

Handwritten signatures and initials, including "HW" and "AR".

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

68 113 085

68 715 015

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**68 113 085**

**68 715 015**

**Summa anläggningstillgångar**

**68 113 085**

**68 715 015**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

26 629

0

Övriga fordringar

8

21 217

972 020

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 955

52 397

**Summa kortfristiga fordringar**

**116 801**

**1 024 417**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 151 019

2 225 732

**Summa kassa och bank**

**3 151 019**

**2 225 732**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 267 820**

**3 250 149**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**71 380 905**

**71 965 164**

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature and several smaller initials.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 012 000	46 012 000
Reservfond		90 000	90 000
Yttre reparationsfond		2 082 858	1 812 858
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 184 858</b>	<b>47 914 858</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 449 065	-1 249 832
Årets resultat		-117 480	70 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 566 545</b>	<b>-1 179 065</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 618 313</b>	<b>46 735 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	24 088 000	24 448 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 088 000</b>	<b>24 448 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	270 000	150 000
Leverantörsskulder		44 398	95 175
Skatteskulder		35 264	1 201
Övriga skulder		4 491	3 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	320 439	531 687
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>674 592</b>	<b>781 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 380 905</b>	<b>71 965 164</b>

Handwritten signatures and initials, including 'HAN', 'Cus', and 'MR', along with a large circular mark.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande 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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 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.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 372 736	2 372 736
Kabel-TV / Internet	125 304	125 304
Inkasso/avhysning	0	360
Övriga ersättningar och intäkter	652	237
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 110	0
	<b>2 509 802</b>	<b>2 498 637</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	272 976	159 189
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	194 667
	<b>272 976</b>	<b>353 856</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	0	26 175
Besiktning / Serviceavtal	42 253	30 939
Yttre skötsel / Snöröjning	307 753	58 065
Fastighetsel	20 556	26 656
Uppvärmning	310 988	318 814
Vatten	108 208	91 275
Sophämtning	129 164	118 034
Fastighetsförsäkring	65 205	60 489
Kabel-TV / Internet	125 353	129 010
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	65 711	31 671
	<b>1 175 191</b>	<b>891 128</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	14 854	14 281
Förvaltningsarvode	75 975	75 070
Övriga förbrukningsinventarier/material	47 952	13 776
Överlåtelsekostnad	7 096	0
Pantförskrivningskostnad	5 190	0
Möteskostnad stämma	9 433	15 843
Övriga förvaltningskostnader	39 232	14 264
	<b>199 732</b>	<b>133 234</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature on the left.  
A cluster of initials and signatures on the right, including "HN", "C/S", and "M/S".

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvode	47 600	47 300
Löner övriga	6 786	44 750
Sociala avgifter	18 881	28 922
	<b>73 267</b>	<b>120 972</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	60 193 000	60 193 000
Ingående anskaffningsvärden mark	12 937 000	12 937 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 130 000</b>	<b>73 130 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 414 985	-3 813 055
Årets avskrivningar	-601 930	-601 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 016 915</b>	<b>-4 414 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 113 085</b>	<b>68 715 015</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	<b>47 200 000</b>	<b>47 200 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 190	598
Andra kortfristiga fordringar	19 027	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	971 422
	<b>21 217</b>	<b>972 020</b>

*L. HAN*  
*AR*

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,20	2023-05-10	6 500 000	6 500 000
SBAB	1,40	2021-05-20	6 500 000	6 500 000
SBAB	1,28	2021-09-08	3 500 000	3 500 000
SBAB	0,86	2024-10-11	3 425 000	3 425 000
SBAB	1,38	2027-02-15	4 433 000	4 673 000
			<b>24 358 000</b>	<b>24 598 000</b>
			-270 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 008 000 kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	27 118 000	27 118 000
	<b>27 118 000</b>	<b>27 118 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	26 870	25 950
Upplupna sociala avgifter	8 443	4 191
Förskottsbetalda hyror och avgifter	208 170	224 391
Upplupna uppvärmningskostnader	40 297	41 409
Upplupna elavgifter	2 567	2 929
Upplupna driftskostnader	14 201	205 223
Beräknat arvode för revision	14 041	13 750
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	11 337
Upplupna renhållningsavgifter	5 850	2 507
	<b>320 439</b>	<b>531 687</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Märsta den 2021-04-01




Curt Söderberg



Heléne Nordström



Maria Ditte Wall



Anders Fluch



Maria Liljeberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Alexandra Salomonsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG