

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Torns By i Trelleborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Torns By och Stavstensudde. Föreningens andel är 71,008 procent. Samfälligheten förvaltar stavstensudde: 16,39% Samfälligheterna förvaltar skötsel av gemensamma ytor inom området..

#### Styrelsen

Linus Alexander Henriksson	Ordförande
Anders Tomas Eklind	Ledamot
Ylva Helena Ekstrand	Ledamot

Gun Marianne Berglund	Suppleant
Lars Göran Allan Bladh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

KPMG	Ordinarie Extern
------	------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torns By 1	2006	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 5 flerbostadshus.

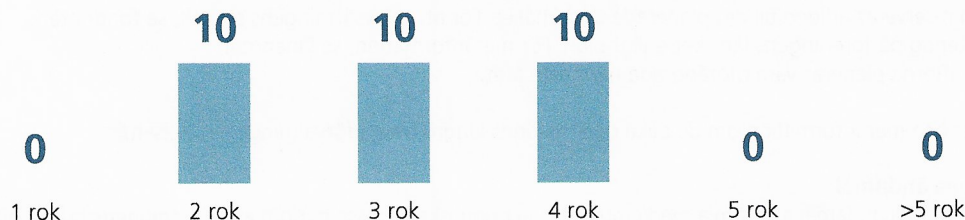
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 890 m<sup>2</sup>, varav 1 890 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fastigheter	2017
Målning av fastigheter	2018
Fortsatt målning av fastigheter	2019
Spolning av dagvatten avlopp	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

### Föreningens ekonomi

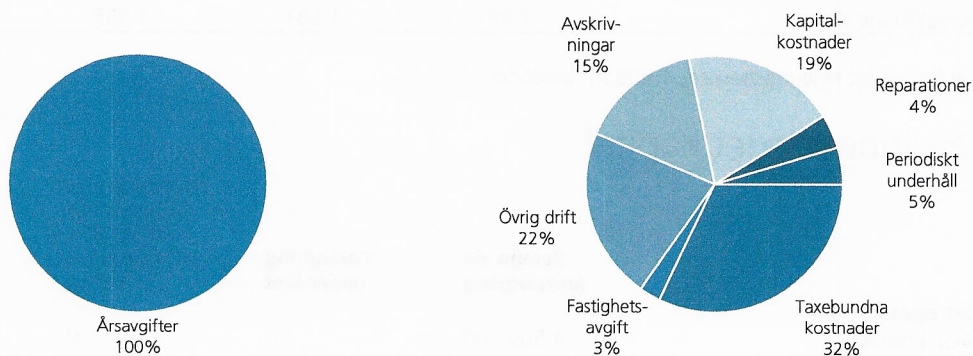
Swedbank lån amorterat klart den 2020 03 20.

Lån hos Nordea omförhandlat till fast ränta 1,45% på 3år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 327 746</b>	<b>1 760 846</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 953 926	1 953 159
Finansiella intäkter	13	535
Minskning kortfristiga fordringar	4 143	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 141
	<b>1 958 082</b>	<b>1 998 835</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 079 511	1 806 741
Finansiella kostnader	318 664	306 005
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 585
Minskning av långfristiga skulder	241 131	292 604
Minskning av kortfristiga skulder	17 131	0
	<b>1 656 437</b>	<b>2 431 936</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 629 391</b>	<b>1 327 746</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>301 645</b>	<b>-433 100</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dagvattenledningar spolade.

Kompletterade belysning på förråd. Ersatt lampor mot LED på förråd och miljöshus.

Borttagning av bokhäck vid kortsida av parkeringar, anlagt sten vid kortsidor av parkeringspaltser. Även vid infarter till vårt område.



Brf har skapat en hemsida.

2st brunnslock utbytta pga av skada.

Trösklar till förråd utbytta.

Trelleborgs fjärrvärme och Trelleborgs rörservice har byggt om vår vattenanläggning för varmvatten med nya rör och anslutningar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 032	1 032	1 032	1 035
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 272	10 400	10 555	10 704
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	64	60	59
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	145	121	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	32	33	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	169	162	143	211
Soliditet (%)	46	45	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	302	-413	232	393
Nettoomsättning (tkr)	1 951	1 951	1 955	1 961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 890 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 500 000	0	0	14 500 000
Fond för yttre underhåll	481 539	200 000	-749 548	1 031 087
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 981 539</b>	<b>200 000</b>	<b>-749 548</b>	<b>15 531 087</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 143 056	-200 000	336 848	1 006 209
Årets resultat	302 116	302 116	412 700	-412 700
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 445 173</b>	<b>102 116</b>	<b>749 548</b>	<b>593 508</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 426 712</b>	<b>302 116</b>	<b>0</b>	<b>16 124 595</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	302 116
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 343 057
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 445 173</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

78 097
<b>1 523 270</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 951 319	1 951 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 607	1 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 953 926</b>	<b>1 953 159</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-913 196	-1 606 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 596	-124 295
Personalkostnader	Not 6	-75 719	-75 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 648	-253 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 333 159</b>	<b>-2 060 389</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>620 767</b>	<b>-107 230</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 664	-306 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 651</b>	<b>-305 470</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>302 116</b>	<b>-412 700</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>302 116</b>	<b>-412 700</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	34 443 284	34 696 932
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 443 284</b>	<b>34 696 932</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>34 443 284</b>	<b>34 696 932</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 539
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	843 909	803 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>843 909</b>	<b>809 911</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	809 539	546 034
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>809 539</b>	<b>546 034</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 653 447</b>	<b>1 355 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 096 732</b>	<b>36 052 877</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 500 000	14 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	481 539	1 031 087
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 981 539</b>	<b>15 531 087</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 143 056	1 006 209
Årets resultat		302 116	-412 700
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 445 173</b>	<b>593 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 426 712</b>	<b>16 124 595</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 817 988	5 897 988
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 817 988</b>	<b>5 897 988</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 597 000	13 758 131
Leverantörsskulder		51 778	74 180
Skatteskulder		23 056	42 392
Övriga skulder		0	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	180 198	155 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 852 032</b>	<b>14 030 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 096 732</b>	<b>36 052 877</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 951 360	1 951 360
Öresutjämning	-41	-40
	<b>1 951 319</b>	<b>1 951 320</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	2 387	1 839
Övriga intäkter	220	0
	<b>2 607</b>	<b>1 839</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 702	14 484
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 830	18 875
	Myndighetstillsyn	0	12 000
	Gemensamma utrymmen	2 170	349
	Gård	655	1 195
	Serviceavtal	12 706	12 241
	Förbrukningsmateriel	1 258	1 979
	Brandskydd	0	21 450
	Fordon	165	606
		<b>57 486</b>	<b>83 179</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	375	1 986
	Vind	0	2 100
	Entré/trapphus	17 479	27 375
	Lås	1 253	0
	VVS	3 006	0
	Elinstallationer	28 348	707
	Huskropp utvändigt	0	8 529
	Fasad	0	12 629
	Balkonger/altaner	0	3 150
	Mark/gård/utemiljö	5 771	0
	Vattenskada	14 209	0
		<b>70 441</b>	<b>56 476</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	12 061	0
	Fasad	0	749 548
	Mark/gård/utemiljö	66 036	0
		<b>78 097</b>	<b>749 548</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	133 814	121 329
	Värme	266 288	274 305
	Vatten	58 494	61 267
	Sophämtning/renhållning	71 184	75 025
		<b>529 778</b>	<b>531 926</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 403	30 874
	Samfällighetsavgift	97 458	97 458
	Kabel-TV	5 663	0
	Bredband	0	15 777
		<b>134 524</b>	<b>144 109</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 870</b>	<b>41 310</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>913 196</b>	<b>1 606 548</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 531	1 819
	Tele- och datakommunikation	10 777	4 659
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	3 865	2 156
	Styrelseomkostnader	0	735
	Fritids- och trivselkostnader	3 612	4 715
	Förvaltningsarvode	48 160	47 426
	Administration	3 826	5 656
	Korttidsinventarier	0	10 905
	Konsultarvode	0	27 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		<b>90 596</b>	<b>124 295</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	59 465	61 045
	Löner	1 530	1 530
	Kostnadsersättningar	279	691
	Sociala kostnader	14 445	12 632
		<b>75 719</b>	<b>75 898</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	253 648	253 648
		<b>253 648</b>	<b>253 648</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 000 000	37 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 303 068	-2 049 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 648	-253 648
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 556 716</b>	<b>-2 303 068</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 443 284</b>	<b>34 696 932</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 440 000	6 440 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 834 000	2 834 000
		<b>18 834 000</b>	<b>18 834 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 834 000	18 834 000
		<b>18 834 000</b>	<b>18 834 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	22 340	21 660
	Klientmedel hos SBC	819 853	781 712
	Fordringar kreditfakturor	1 716	0
		<b>843 909</b>	<b>803 372</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 031 087	1 142 708
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-749 548	-311 621
	<b>Vid årets slut</b>	<b>481 539</b>	<b>1 031 087</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,316 %	7 517 000	7 625 000	Rörlig
Nordea	1,900 %	5 897 988	5 977 988	2022-03-16
Swedbank	2,640 %	0	53 131	Löst
Nordea	1,450 %	6 000 000	6 000 000	2023-01-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 414 988</b>	<b>19 656 119</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 597 000	-13 758 131	
		<b>11 817 988</b>	<b>5 897 988</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 294 988 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 685 000	22 685 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	19 814	15 323
Avgifter och hyror	160 384	139 810
	<b>180 198</b>	<b>155 133</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Ändrat till Telia kollektiv fiberanslutning för samtliga lägenheter. Med ny utrustning i gemensamt utrymme och i alla lägenheter.

---

## Styrelsens underskrifter

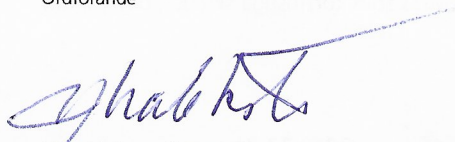
---

TRELLEBORG den 6 / 4 2021



Linus Alexander Henriksson  
Ordförande

Anders Tomas Eklind  
Ledamot



Ylva Helena Ekstrand  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

KPMG  
Extern revisor