

# Årsredovisning 2020

## Brf Bo Klok Bällstalund 2

Org nr 769611-4110

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Bo Klok Bällstalund 2, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-31.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-10-21 del av fastigheten Bällsta 2:158 i Vallentuna kommun. Fastighetsbildning har skett under 2005. Ny fastighetsbeteckning är Bällsta 2:1123. Tomtens areal uppgår till 9 137 kvm. Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 2005-03-03.

Föreningens fastighet består av 7 flerbostadshus i två våningar med totalt 42 bostadsrätter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med oppvärmda lägenhetsförråd. Inom fastigheten finns 3 sophus. På fastigheten finns 52 parkeringsplatser, en till varje lägenhet, samt 10 extraplatser/gästparkeringar.

#### Lägenhetsfördelning

14 st	2 rum och kök
14 st	2-3 rum och kök
14 st	3-4 rum och kök

Den totala bostadsrättsarean är 2 632 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.  
Byggeförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har fått värdeår 2005.  
Fastigheten är belagd med full fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 44 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kr och markvärdet är 11 200 000 kr.



#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2004-11-11.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 755 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska enligt stadgarna ske med minst 50 kr/kvm bostadsrättsarea och år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-13 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl Anderson Carl Ringberger Antonia Anderson Per Åkerblom Jonas Krantz	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Fredrik Eriksson Madeleine Lekman Carina Brunnberg
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisor

Alexander Palmér

KPMG Bohlins AB

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 51 (52) medlemmar. Under året har 6 (7) överlåtelse skett till ett snittpris av 37 249 kr (37 301 kr) per kvm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 949	1 947	1 991	2 141
Res efter finansiella poster	79	236	71	284
Resultat exkl avskrivningar	530	687	522	735
Soliditet (%)	53,96	53,81	53,61	52,64
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,72	0,74	0,57	0,66
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 716	8 734	8 751	9 070
Lån i förhåll. till tax.värde (%)	52	52	63	65
Fastighetens belåningsgrad (%)	45	45	46	47

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

AP

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 130 000	1 178 600	784 783	235 770	<b>27 329 153</b>
Disposition av föregående års resultat:		131 600	104 170	-235 770	<b>0</b>
Årets resultat				79 178	<b>79 178</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 130 000</b>	<b>1 310 200</b>	<b>888 953</b>	<b>79 178</b>	<b>27 408 331</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	888 953
årets vinst	79 178
	<b>968 131</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	131 600
ianspråkats från yttre fond	-288 339
i ny räkning överföres	1 124 870
	<b>968 131</b>

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

AP

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 949 216	1 947 121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 949 216</b>	<b>1 947 121</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 013 541	-871 679
Övriga externa kostnader	4	-172 190	-152 226
Personalkostnader	5	-65 185	-65 710
Avskrivningar		-451 300	-451 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 702 216</b>	<b>-1 540 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>247 000</b>	<b>406 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 822	-170 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 822</b>	<b>-170 439</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 178</b>	<b>235 770</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>79 178</b>	<b>235 770</b>

AT

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	47 934 531	48 356 721
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 331	116 441
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 021 862</b>	<b>48 473 162</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 021 862</b>	<b>48 473 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 712 415	2 260 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 671	52 576
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 772 086</b>	<b>2 313 524</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 772 086</b>	<b>2 313 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 793 948</b>	<b>50 786 686</b>

AP



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		25 130 000	25 130 000
Fond för yttre underhåll		1 310 200	1 178 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 440 200</b>	<b>26 308 600</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		888 953	784 783
Årets resultat		79 178	235 770
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>968 131</b>	<b>1 020 553</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 408 331</b>	<b>27 329 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 317 362	22 946 194
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 317 362</b>	<b>22 946 194</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 622 832	42 000
Förskott från kunder		43 424	21 392
Leverantörsskulder		40 414	68 786
Skatteskulder		117 852	113 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	243 733	265 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 068 255</b>	<b>511 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 793 948</b>	<b>50 786 686</b>

AP

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		79 178	235 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		451 300	451 297
Förändring skatteskuld/fordran		3 864	2 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>534 342</b>	<b>689 671</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 802	-24 471
Förändring av leverantörsskulder		-28 372	13 030
Förändring av kortfristiga skulder		10 581 424	40 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 056 592</b>	<b>718 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-10 628 832	-45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 628 832</b>	<b>-45 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>427 760</b>	<b>673 501</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 183 503	1 510 001
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 611 263</b>	<b>2 183 502</b>

AP



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 937 208	1 937 208
P-plats och garage	5 000	7 600
Städavgifter*	-1 500	-5 700
Elavgifter	2 400	2 600
Avgifter andrahandsupplåtelser	6 109	5 413
	<b>1 949 217</b>	<b>1 947 121</b>

\*Återbetalning av städavgifter.

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	63 432	92 388
Snöröjning/sandning	5 377	48 212
Serviceavtal	8 616	8 579
Besiktningkostnader	21 250	1 672
Reparationer	37 962	55 966
Planerat underhåll	288 339	0
Fastighetsel	26 930	43 902
Uppvärmning	292 969	339 992
Vatten och avlopp	131 724	155 102
Avfallshantering	44 934	40 791
Försäkringskostnader	76 118	71 286
Bredband	11 340	11 340
Förbrukningsinventarier	1 847	0
Förbrukningsmaterial	2 704	2 449
	<b>1 013 542</b>	<b>871 679</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	60 018	57 834
Hemsida	0	1 159
Porto	3 412	2 624
Revisionsarvode	21 875	21 425
Ekonomisk förvaltning	67 252	64 500
Bankkostnader	3 150	2 480
Energideklaration	11 250	0
Övriga poster	5 234	2 204
	<b>172 191</b>	<b>152 226</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	49 999	50 000
Sociala avgifter	15 186	15 710
	<b>65 185</b>	<b>65 710</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 142 863	52 142 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 142 863</b>	<b>52 142 863</b>
Ingående avskrivningar	-3 786 142	-3 363 955
Årets avskrivningar	-422 190	-422 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 208 332</b>	<b>-3 786 142</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 934 531</b>	<b>48 356 721</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	<b>44 200 000</b>	<b>44 200 000</b>

A



### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 101	291 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>291 101</b>	<b>291 101</b>
Ingående avskrivningar	-174 660	-145 550
Årets avskrivningar	-29 110	-29 110
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-203 770</b>	<b>-174 660</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 331</b>	<b>116 441</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	101 152	77 445
Avräkningskonto förvaltare	2 611 263	2 183 503
	<b>2 712 415</b>	<b>2 260 948</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	32 725	30 302
Servicekostnader	4 311	4 305
Ekonomisk förvaltning	17 468	17 969
Förutbetald snöröjning	5 167	0
	<b>59 671</b>	<b>52 576</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,518	2021-05-19	5 953 122	5 969 622
Nordea	0,518	2021-05-19	4 669 710	4 686 210
Nordea	0,690	2022-06-15	6 158 681	6 164 681
Nordea	0,690	2022-06-15	6 158 681	6 167 681
Kortfristig del av lån			-10 622 832	-42 000
			<b>12 317 362</b>	<b>22 946 194</b>

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 10 622 832 kr

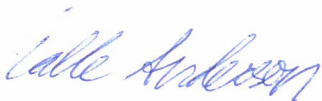
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	7 280	25 619
Styrelsearvoden	31 001	31 001
Sociala avgifter	9 000	9 000
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	4 151	5 867
Fjärrvärme	43 250	47 730
Snöröjning	2 794	3 419
Förutbetalda avgifter och hyror	129 257	125 537
	<b>243 733</b>	<b>265 173</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 790 000	26 790 000
	<b>26 790 000</b>	<b>26 790 000</b>

Stockholm 2021-04-28



Carl Anderson  
Ordförande



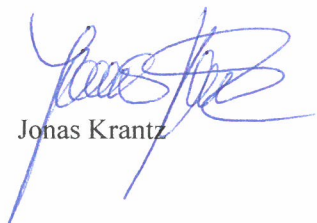
Carl Ringberger



Antonia Anderson



Per Åkerblom



Jonas Krantz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-02

Vår

KPMG AB



Alexander Palmér  
Auktoriserad revisor