

Årsredovisning 2021

BRF BOKLOK ÄRLINGHEDEN II

769619-2439



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOKKLOK ÄRLINGHEDEN II

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-10-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Försäkring

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.)

Styrelsens sammansättning

Curt Söderberg	Ordförande
Maria Liljeberg	vice Ordförande
Anders Fluch	Sekreterare
Ditte Wall	Ledamot
Heléne Nordström	Kassör

Valberedning

Fredrik Dahlgren och Åsa Persson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Kerstin Hedberg Revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Värmekraft	Stockholm Exergi
Vatten	Sigtuna Vatten
TV, bredband och telefoni	Telia
Fastighetsförsäkring	Protector Forsikring ASA
Elkraft	Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 125 804 kronor.

Planerad underhåll har utförts till en kostnad av 25 320 kronor.

Ekonomi

Nya villkor för ett lån hos SBAB på 3 500 000 SEK till en ränta om 0,92 %, bundet i 4 år.

Löpande reparationer och underhåll har utförts på föreningens hus och område.

Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare från de 1 januari 2022 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Vid en Extra Föreningsstämma den 5 oktober 2021 valdes Kerstin Hedberg vid Finnhammars Revisionsbyrå till ny revisor samt Finnhammars Revisionsbyrå som suppleant.

Övriga uppgifter

Service av ventilationssystem inkl. rengöring och byte av filter.

Samtliga dörrar har gjorts rena och polerats.

Egen besiktning har utförts av tak, vindar och lekplats.

Under året har två städdagar genomförts. Båda med god uppslutning och väl utfört arbete.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 514 280	2 498 040	2 498 040	2 498 178
Resultat efter fin. poster	-131 405	-117 480	70 767	278 689
Soliditet, %	65	65	65	64
Yttre fond	2 352 858	2 082 858	1 812 858	1 622 858
Taxeringsvärde	47 200 000	47 200 000	47 200 000	39 800 000
Bostadsyta, kvm	3 126	3 126	3 126	3 126
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	759	759	759	759
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 706	7 792	7 869	8 095
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,27	1,34	1,55
Belåningsgrad, %	35,68	35,76	35,80	36,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	46 012 000	-	-	46 012 000
Reservfond	90 000			90 000
Fond, yttre underhåll	2 082 858	-	270 000	2 352 858
Balanserat resultat	-1 449 065	-117 480	-270 000	-1 836 545
Årets resultat	-117 480	117 480	-131 405	-131 405
Eget kapital	46 618 313	0	-131 405	46 486 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 836 545
Årets resultat	-131 405
Totalt	<u>-1 967 950</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	270 000
Balanseras i ny räkning	-2 237 950
	<u>-1 967 950</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 514 280	2 509 810
Rörelseintäkter		-263	-8
Summa rörelseintäkter		2 514 017	2 509 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 514 486	-1 448 168
Övriga externa kostnader	7	-178 219	-199 732
Personalkostnader	8	-71 402	-73 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 932	-601 930
Summa rörelsekostnader		-2 366 039	-2 323 097
RÖRELSERESULTAT		147 978	186 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 733	6 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-287 116	-310 862
Summa finansiella poster		-279 383	-304 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 405	-117 480
ÅRETS RESULTAT		-131 405	-117 480

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	67 511 153	68 113 085
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 511 153	68 113 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 511 153	68 113 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 629
Övriga fordringar	12	2 190	21 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 980	68 955
Summa kortfristiga fordringar		80 170	116 801
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 430 178	3 151 019
Summa kassa och bank		3 430 178	3 151 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 510 348	3 267 821
SUMMA TILLGÅNGAR		71 021 501	71 380 906

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 102 000	46 102 000
Fond för yttre underhåll		2 352 858	2 082 858
Summa bundet eget kapital		48 454 858	48 184 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 836 545	-1 449 065
Årets resultat		-131 405	-117 480
Summa fritt eget kapital		-1 967 950	-1 566 545
SUMMA EGET KAPITAL		46 486 908	46 618 313
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	23 818 000	24 088 000
Summa långfristiga skulder		23 818 000	24 088 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		270 000	270 000
Leverantörsskulder		63 972	44 398
Skatteskulder		69 138	35 264
Övriga kortfristiga skulder		7 859	4 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	305 624	320 439
Summa kortfristiga skulder		716 593	674 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 021 501	71 380 906

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden II har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

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 %.

Fastighetslån

Lån med villkorsändringsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	2 372 736	2 372 736
Övriga intäkter	141 281	137 066
Summa	2 514 017	2 509 802

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	318 480	42 253
Snöskottning	55 704	3 438
Trädgårdsarbete	57 360	304 315
Summa	431 544	350 006

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	25 320	0
Löpande rep och underhåll av bostäde	60 041	3 306
Löpande rep och underhåll installationer	23 498	139 426
Löpande reparationer och underhåll	42 265	130 243
Summa	151 124	272 976

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	31 452	20 556
Sophämtning	162 527	129 164
Uppvärmning	355 847	310 988
Vatten	113 059	108 208
Summa	662 885	568 916

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	67 812	65 205
Fastighetsskatt	67 114	65 711
Kabel-TV	134 007	125 353
Summa	268 933	256 270

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	75 489	75 975
Förbrukningsmaterial	7 817	47 952
Juridiska kostnader	13 500	0
Revisionsarvoden	16 709	14 854
Övriga förvaltningskostnader	64 703	60 951
Summa	178 219	199 732

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	21 243	6 786
Sociala avgifter	14 863	18 881
Styrelsearvoden	35 296	47 600
Summa	71 402	73 267

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	287 108	310 862
Övriga räntekostnader	8	0
Summa	287 116	310 862

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	73 130 000	73 130 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>73 130 000</u>	<u>73 130 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 016 915	-4 414 985
Årets avskrivning	-601 932	-601 930
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 618 847</u>	<u>-5 016 915</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>67 511 153</u></u>	<u><u>68 113 085</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	12 937 000	12 937 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
Summa	47 200 000	47 200 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	172 682	172 682
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>172 682</u>	<u>172 682</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-172 682	-172 682
Avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-172 682</u>	<u>-172 682</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 190	2 190
Övriga fordringar	0	19 027
Summa	2 190	21 217

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkr premier	0	27 612
Försäkringspremier	28 718	0
Förvaltning	19 546	0
Kabel-TV	11 768	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 948	41 344
Summa	77 980	68 955

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2027-02-15	1,38 %	4 163 000	4 433 000
SBAB	2023-05-10	1,20 %	6 500 000	6 500 000
SBAB	2026-05-15	1,10 %	6 500 000	6 500 000
SBAB	2024-10-11	0,86 %	3 425 000	3 425 000
SBAB	2025-09-25	0,92 %	3 500 000	3 500 000
Summa			24 088 000	24 358 000

Varav kortfristig del

270 000 270 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, Lån med villkorsändringsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 118 000	27 118 000
Summa	27 118 000	27 118 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 500	14 041
El	5 127	2 567
Förutbetalda avgifter/hyror	197 728	208 170
Löner	0	26 870
Sociala avgifter	0	8 443
Uppl kostn renhållningsavg	6 825	5 850
Uppvärmning	53 725	40 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 719	14 201
Summa	305 624	320 439

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Curt Söderberg
Ordförande

Maria Liljeberg
Vice Ordförande

Anders Fluch
Sekreterare

Ditte Wall
Ledamot

Heléne Nordström
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Finnhammars Revisionsbyrå
Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maria Liljeberg

Vice Ordförande

Serienummer: 19860223xxxx

IP: 193.45.xxx.xxx

2022-05-02 08:47:39 UTC



Anders Rudi Fluch

Sekreterare

Serienummer: 19590706xxxx

IP: 217.210.xxx.xxx

2022-05-02 08:55:26 UTC



HELÉNE NORDSTRÖM

Kassör

Serienummer: 19820726xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2022-05-02 08:55:46 UTC



Curt Börje Lennart Söderberg

Ordförande

Serienummer: 19510309xxxx

IP: 217.210.xxx.xxx

2022-05-02 09:02:26 UTC



DITTE WALL

Styrelseledamot

Serienummer: 19740318xxxx

IP: 217.210.xxx.xxx

2022-05-04 11:28:32 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 19610710xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2022-05-04 11:38:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: 150GZ-1ANG7-ENUJC-30AQ2-JZ54V-L6TJJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>