

# 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 blue ink, including "Jm", "PHN", "CaS", and "Mr".

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/m<sup>3</sup>. Gränsvärde är 200 Bq/m<sup>3</sup> 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  
AM  
MN

### *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**

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

| <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-<br>insatser | Övrig fond    | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
|---|----------------------|---------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 46 012 000           | 90 000        | 1 812 858               | -1 249 832             | 70 767          |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                      |               |                         |                        |                 |
| Reservering fond för<br>yttre underhåll         |                      |               | 270 000                 | -270 000               |                 |
| Ianspråktagande av fond<br>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]*

## Resultaträkning

|   | Not  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <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:*  
HW  
Cus  
MR

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

##### Kassa och bank

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

**Summa omsättningstillgångar**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

7

68 113 085

68 715 015

68 113 085

68 715 015

68 113 085

68 715 015

8

26 629

0

21 217

972 020

68 955

52 397

116 801

1 024 417

alla poster

3 151 019

2 225 732

3 151 019

2 225 732

3 267 820

3 250 149

71 380 905

71 965 164

*[Handwritten signatures and initials]*

## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

46 012 000 46 012 000

Reservfond

90 000 90 000

Yttre reparationsfond

2 082 858 1 812 858

**Summa bundet eget kapital**

**48 184 858 47 914 858**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 449 065 -1 249 832

Årets resultat

-117 480 70 767

**Summa fritt eget kapital**

**-1 566 545 -1 179 065**

**Summa eget kapital**

**46 618 313 46 735 793**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10 24 088 000 24 448 000

**Summa långfristiga skulder**

**24 088 000 24 448 000**

#### Kortfristiga skulder

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

**Summa kortfristiga skulder**

**674 592 781 371**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**71 380 905 71 965 164**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### 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        |
| Fastighetsskatt / 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> |

Uka 2  
HN Cus  
M

**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> |

Uu J HAN  
AR

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>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**

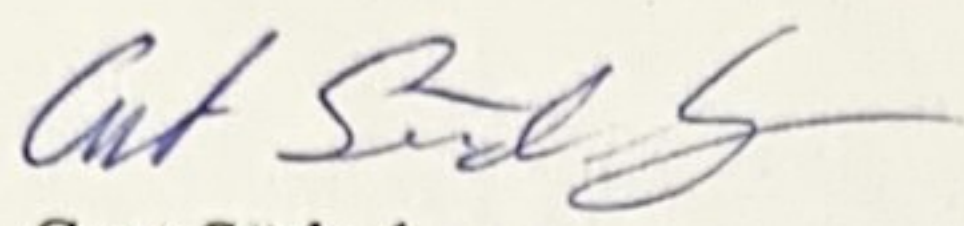
|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                    | 26 870         | 25 950         |
| Upplupna sociala avgifter                     | 8 443          | 4 191          |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter           | 208 170        | 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> |

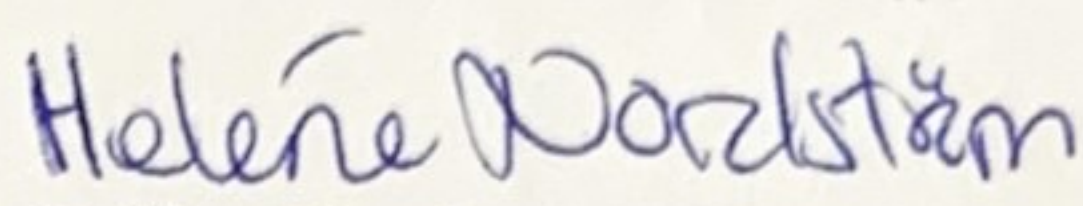
Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

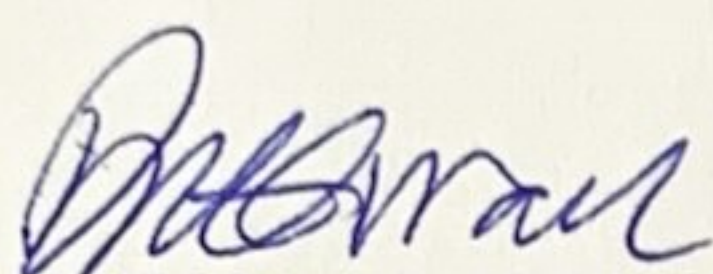
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Styrelsen har inget att rapportera.

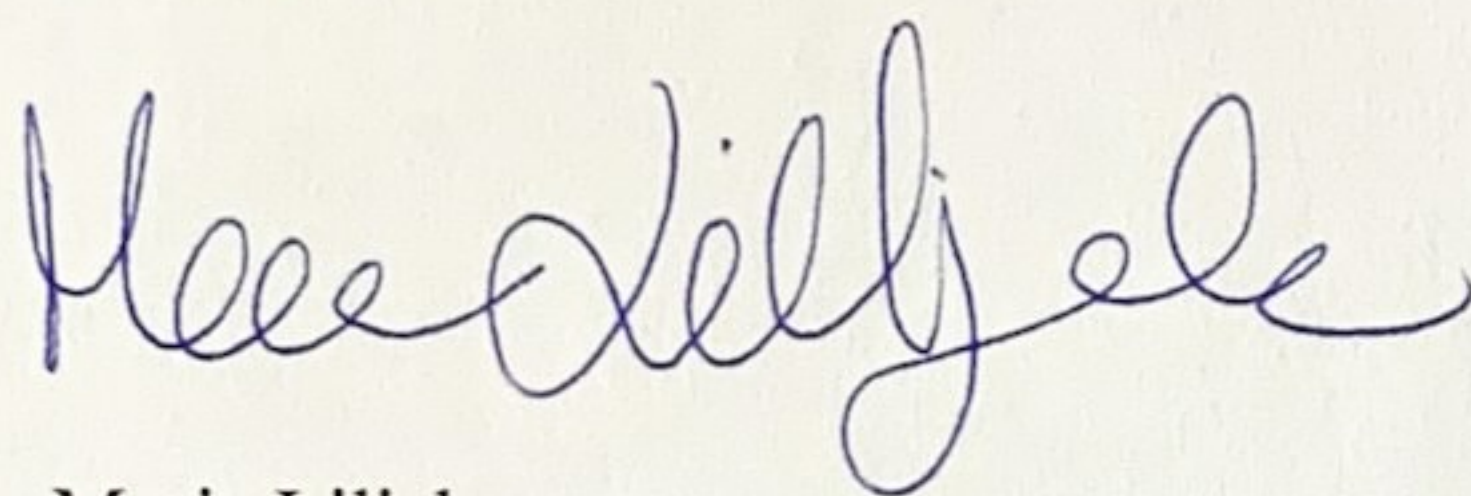
Märsta den 2021- 04-01

  
Curt Söderberg

  
Heléne Nordström

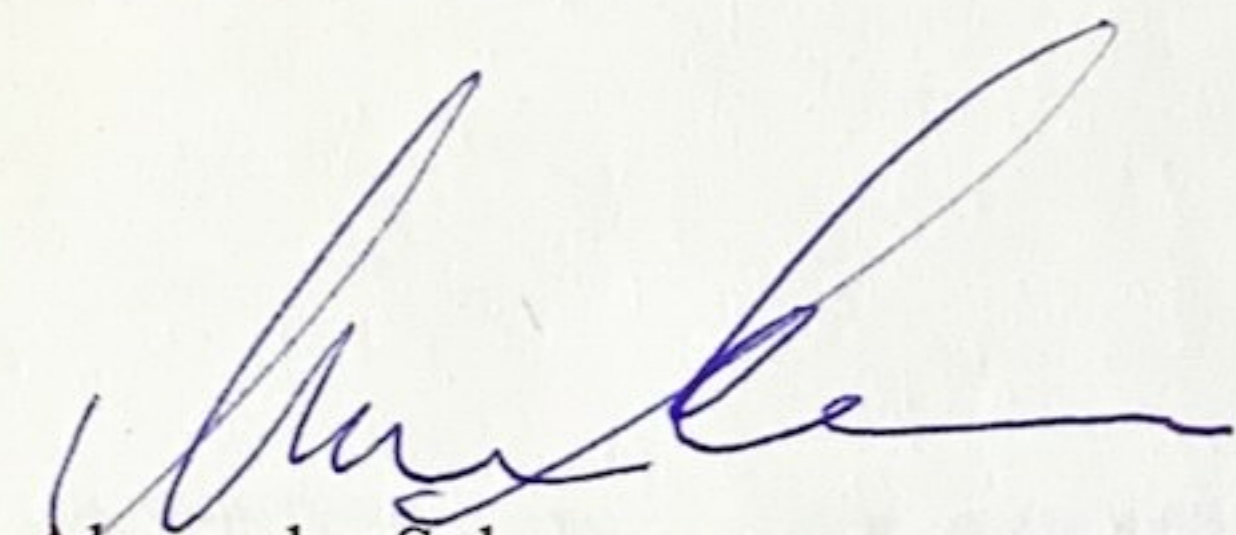
  
Maria Ditte Wall

  
Anders Fluch

  
Maria Liljeberg

Vår  
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats. 2021-05-12

KPMG AB

  
Alexandra Salomonsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG