

Årsredovisning 2021

BRF BOCKÖ 4

702002-9901



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOCKÖ 4

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 kommer 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.

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 och föreningens stadgar

Föreningen registrerades 1974-12-12. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bockö 4, som byggdes 1974-1975 och är belägna i Stockholms kommun.

Föreningen består av tre bostadshus med totalt 42 bostadsrätter. Den totala bostadsytan 3 270 kvm och den totala tomtarealen är 7275,2 kvm. Dessutom finns 42 p-platser varav 32 med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Byggnaderna är anslutna till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el samt har gruppavtal för bredband, tv och telefoni med Telenor. Avtalet löper till år 2023.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Alice Kyander	Ordförande
Janet Engström	Vice ordförande
Dai Van Trinh	Ledamot och kassör
Bruno Lenell	Ledamot
Kenneth Sparr	Ledamot
Jenny Bylund	Suppleant

Styrelsen valdes vid ordinarie stämma den 3 juni 2021.

Valberedning

Elisabet Dunder (sammankallande) och Olle Sahlström. Valberedningen valdes vid den ordinarie stämman.

Revisorer

Berit Fogelström	Revisor
Roland Nilsson	Revisor
Krister Kruse	Revisor

Revisorerna valdes vid ordinarie stämma.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt däremellan fattat 4 beslut per capsulam.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko. Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Styrelsemedlemmarna har, tillsammans med olika entreprenörer, svarat för den tekniska förvaltningen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som uppdateras kontinuerligt av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK-besiktning genomfördes under sommaren 2021.

Avtal med leverantörer

Föreningens avtal med snöröjningsentreprenören Vantörs Service löper till och med april 2022. Gällande trädgårdsavtal finns ett avtal med Rosen Trädgårdar och Ting AB, som löper ett år i taget. För att förebygga problem med taken finns ett serviceavtal med Nynäs Tak. Avtalet innebär inspektion och åtgärder, samt städning av taken varje höst och vår. Avtal om utökad skadedjursbekämpning finns med Nomor.

Ekonomi

Löpande reparationer och underhåll har under 2021 utförts till en kostnad av 186 787 kronor. Den största utgiften inom detta område är kostnaderna för OVK-besiktningen som genomfördes i juni 2021. Andra utgifter rör byte av kodlås till port 83 samt diverse felsökning och åtgärder kopplat till tvättstugan.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 320 944 kronor, vilket i huvudsak består av utbyte av tio takfläktar i juni 2021.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övriga uppgifter

Enligt föreningens stadgar debiteras säljaren 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.

Inga ansökningar om andrahandsupplåtelser har kommit in under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10 procent av gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 553 149	2 566 587	2 656 062	2 540 226
Resultat efter fin. poster	16 785	65 463	139 186	549 114
Soliditet, %	28	27	26	24
Kassalikviditet %	390	221	226	212
Yttre fond	708 066	558 066	418 066	278 066
Taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000	53 000 000	40 600 000
Bostadsyta, kvm	3 270	3 270	3 270	3 270
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	497	498	498	498
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 194	1 229	1 263	1 272
Genomsnittlig skuldränta, %	0,68	0,71	1,17	1,16
Belåningsgrad, %	87,10	86,87	86,70	87,10

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	730 075	-	-	730 075
Fond, yttre underhåll	558 066	-	150 000	708 066
Balanserat resultat	363 962	65 463	-150 000	279 425
Årets resultat	65 463	-65 463	16 785	16 785
Eget kapital	1 717 566	0	16 785	1 734 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	279 425
Årets resultat	16 785
Totalt	<u>296 210</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	146 210
	<u>296 210</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		2 553 149	2 579 161
Rörelseintäkter		9	-7
Summa rörelseintäkter		2 553 158	2 579 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 064 647	-2 020 446
Övriga externa kostnader	7	-140 035	-173 545
Personalkostnader	8	-163 177	-149 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 444	-141 459
Summa rörelsekostnader		-2 509 302	-2 484 700
RÖRELSERESULTAT		43 856	94 453
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-27 071	-28 991
Summa finansiella poster		-27 071	-28 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 785	65 463
ÅRETS RESULTAT		16 785	65 463

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	4 482 890	4 624 334
Summa materiella anläggningstillgångar		4 482 890	4 624 334
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 485 290	4 626 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 145	36 418
Övriga fordringar	12	6 684	3 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	134 096	115 482
Summa kortfristiga fordringar		154 925	155 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 600 896	1 661 651
Summa kassa och bank		1 600 896	1 661 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 755 821	1 817 380
SUMMA TILLGÅNGAR		6 241 111	6 444 114

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		730 075	730 075
Fond för yttre underhåll		708 066	558 066
Summa bundet eget kapital		1 438 141	1 288 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		279 425	363 962
Årets resultat		16 785	65 463
Summa fritt eget kapital		296 210	429 425
SUMMA EGET KAPITAL		1 734 351	1 717 566
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 904 500
Summa långfristiga skulder		0	3 904 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 904 500	112 800
Leverantörsskulder		184 891	318 436
Skatteskulder		4 661	3 401
Övriga kortfristiga skulder		62 723	56 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	349 985	330 578
Summa kortfristiga skulder		4 506 760	822 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 241 111	6 444 114

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bockö 4 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	1,48 %
Om- och tillbyggnad	4,6 %

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	70 000	82 800
Intäktsreduktion	0	-10 800
Årsavgifter, bostäder	1 626 282	1 630 056
Övriga intäkter	856 876	879 714
Övriga årsavgifter	0	-2 616
Summa	2 553 158	2 579 154

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	43 285	38 154
Löpande rep och underhåll installationer	23 095	42 022
Löpande rep och underhåll tvättstuga	16 374	11 850
Löpande reparationer	147 119	90 401
Städning	86 835	83 944
Yttre skötsel/Snöröjning	237 254	366 273
Summa	553 962	632 643

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	320 944	307 082
Summa	320 944	307 082

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	169 818	165 701
Sophämtning	90 281	75 744
Uppvärmning	531 337	472 454
Vatten	80 915	75 706
Summa	872 351	789 606

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband/TV/Telefoni	138 756	135 000
Fastighetsförsäkringar	117 356	96 097
Fastighetsskatt	61 278	60 018
Summa	317 390	291 115

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	71 747	91 686
Förbrukningsmaterial	11 669	25 277
Revisionsarvoden	6 200	9 300
Övriga förvaltningskostnader	50 418	47 282
Summa	140 035	173 545

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	21 263	16 763
Sociala avgifter	28 094	22 763
Styrelsearvoden	113 820	109 725
Summa	163 177	149 251

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	27 071	28 991
Summa	27 071	28 991

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 807 148	7 807 148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 807 148</u>	<u>7 807 148</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 182 815	-3 041 356
Årets avskrivning	-141 444	-141 459
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 324 259</u>	<u>-3 182 815</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>4 482 890</u></u>	<u><u>4 624 334</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 182 585	1 182 585
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	1 109	0
Skattekonto	5 575	3 829
Summa	6 684	3 829

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband/TV/Telefoni	34 151	0
Försäkringspremier	61 484	0
Övr förutb kostn uppl int	0	81 732
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 461	33 750
Summa	134 096	115 482

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-09-28	0,71 %	2 010 900	2 123 700
SEB	2022-09-28	0,71 %	1 893 600	1 893 600
Summa			3 904 500	4 017 300
<i>Varav kortfristig del</i>			3 904 500	112 800

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	15 389	23 790
Förutbetalda avgifter/hyror	215 589	216 689
Uppl kostn renhållningsavg	7 888	7 276
Uppvärmning	78 535	62 706
Utgiftsräntor	0	1 151
Vatten	20 334	18 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 250	0
Summa	349 985	330 578

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 857 000	5 857 000
Summa	5 857 000	5 857 000

Första, 2022 - 03 - 29
Ort och datum

Alice Kyander
Alice Kyander

Janet Engström
Janet Engström

Dai Van Trinh
Dai Van Trinh

Bruno Lenell
Bruno Lenell

Kenneth Sparr
Kenneth Sparr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 29

Berit Fogelström
Berit Fogelström
Revisor

Roland Nilsson
Roland Nilsson
Revisor

Krister Kruse
Krister Kruse
Revisor

BoF KkeR
NT R. & AK

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Bockö4

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning för år 2021. Vårt uppdrag är att uttala oss om årsredovisning och förvaltning på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med säkerhet förvissa oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vi har granskat underlag för belopp och annan information i bokföringen. Vi har också följt upp föreningens administration, löpande avtal och pågående underhåll.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag och god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut och åtgärder i förvaltningen av bostadsrättsföreningen för att utröna om styrelsen handlat fel gentemot gällande lag och föreningens stadgar. Vi anser att den information vi inhämtat är tillräcklig och ändamålsenlig som grund för vårt uttalande nedan.

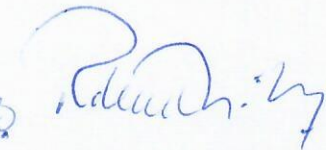
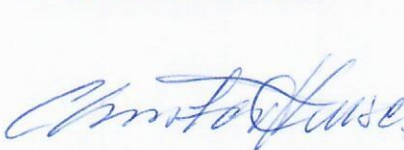
Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

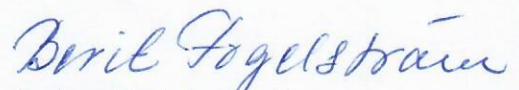
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Farsta den 29 mars 2022



Revisor: Krister Kruse

Revisor: Roland Nilsson



Revisor: Berit Fogelström