

Styrelsen för Brf Bockö 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-04.

Föreningens fastighet, Bockö 4 bebyggdes 1974-75 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 42 lägenheter. Dessutom finns 42 p-platser varav 32 med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

18 st	st 2 rum och kök		
12 st	st 3 rum och kök		
12 st	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 3 270 kvm	Total tomtareal: 7275,2 kvm

De 3 bostadshusen är utformade som terrasshus i tre våningar. 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 2022.

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

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Avtal om utökad skadedjursbekämpning finns med Nomor.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-17 bestått av:

Ordinarie	Ingela Ulvedal Bruno Lenell Kenneth Sparr	Ordf.
Suppleanter	Lennart Forsgren Bogdan Przybyl	

Fram till ordinarie stämma var Christine Sundh och Hans Eriksson ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Berit Fogelström	
Internrevisor	Niclas Drevenius	Tom 210228
	Roland Nilsson	Fr om 210301
Suppleant	Roland Nilsson	
Valberedning	Elisabeth Dunder	Sammankallande
	Olle Sahlström	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 4 st per capsulam. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko. Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsemedlemmarna har, tillsammans med olika entreprenörer, svarat för den tekniska förvaltningen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.
OVK besiktning har skett 2015.

Avtalet för snöröjning löper t om 2022. Trädgårdsavtalet är omförhandlat och vi har tecknat ett löpande avtal med AB Trädgårdar och ting. Avtalet 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 144 272 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 307 082 kronor, vilket har belastat resultatet.

Alla lås i portar, källare, cykelrum samt tvättstuga och bastu är utbytt till digitala nycklar av märket Iloq. Vi har bytt alla armaturer i källare, cykelrum, bastu, övernattningslokal, hobbyrum samt i föreningslokalen till LED. Alla stammar är också spolade. VVC-ledningar är bytta i källaren i port 77, 83 samt 85. Några planteringar har föryngrats och snyggats till. Ventilationssystemet i tvättstugan för torktummlaren är bytt och tvättmaskinerna har fått förbättrad ljudisolering.

Vårstädning har genomförts den 14 maj och höststädningen genomfördes 24 oktober. På grund av coronapandemin så hade vi inget traditionsenligt luciakaffe detta år. Medlemmarna har under året informerats i 7 st nr av medlemsbladet, Oss emellan. Hemsidan, www.bocko4.bostadsratterna.se har utvecklats och ytterligare information tillkommer regelbundet.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt föreningens stadgar debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet (2021=4 760 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 567	2 656	2 540	2 492
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	139	549	-522
Soliditet (%)	27	26	24	17
Kassalikviditet (%)	221	226	212	123
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	140	140	135	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	558	418	278	243
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen inkl kostnad för bränsle och el	730	756	720	736
Lån kronor per kvm yta	1 229	1 263	1 298	1 306

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 075	418 066	-364 776	139 186
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			139 186	-139 186
Årets resultat				65 463
Belopp vid årets utgång	730 075	558 066	-363 962	65 463

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	363 962
årets vinst	65 463
	429 425
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	-150 000
i ny räkning överföres	579 425
	429 425

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 566 587	2 656 062
Övriga rörelseintäkter		12 567	12 238
Summa rörelseintäkter		2 579 154	2 668 300
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 020 446	-2 075 941
Övriga externa kostnader	5	-164 245	-130 692
Personalkostnader	6	-158 550	-166 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 459	-107 083
Summa rörelsekostnader		-2 484 700	-2 480 239
Rörelseresultat		94 454	188 061
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 991	-48 875
Summa finansiella poster		-28 991	-48 875
Resultat efter finansiella poster		65 463	139 186
Resultat före skatt		65 463	139 186
Årets resultat		65 463	139 186

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 624 334	4 765 793
Summa materiella anläggningstillgångar		4 624 334	4 765 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		4 626 734	4 768 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		36 418	0
Övriga fordringar	8	3 829	1 415 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 482	95 004
Summa kortfristiga fordringar		155 729	1 510 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 661 651	105 558
Summa kassa och bank		1 661 651	105 558
Summa omsättningstillgångar		1 817 380	1 616 550
SUMMA TILLGÅNGAR		6 444 114	6 384 742

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		730 075	730 075
Yttre reparationsfond		558 066	418 066
Summa bundet eget kapital		1 288 141	1 148 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		363 962	364 776
Årets resultat		65 463	139 186
Summa fritt eget kapital		429 425	503 962
Summa eget kapital		1 717 566	1 652 103
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 904 500	4 017 300
Summa långfristiga skulder		3 904 500	4 017 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	112 800	112 800
Leverantörsskulder		318 436	199 167
Skatteskulder		3 401	2 398
Övriga skulder	12	56 833	55 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	330 578	345 689
Summa kortfristiga skulder		822 048	715 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 444 114	6 384 742

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering 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.

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter p-platser	82 800	85 000
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	3 600	3 700
Årsavgifter bostäder	1 630 056	1 630 056
Rabatter årsavgifter bostäder	-2 616	0
Hysesbortfall ./.	-10 800	-6 900
Debiterade avgifter	856 576	944 206
Övriga ersättningar och intäkter	8 664	12 238
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 874	0
	2 579 154	2 668 300

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	144 272	138 758
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	307 082	410 383
	451 354	549 141

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	83 944	81 217
Besiktning / Serviceavtal	38 154	20 484
Yttre skötsel / Snöröjning	366 273	237 005
Fastighetsel	165 701	219 236
Uppvärmning	472 454	489 730
Vatten	75 706	71 940
Sophämtning	75 744	99 011
Fastighetsförsäkring	96 097	116 151
Kabel-TV / Internet	135 000	134 192
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	60 018	57 834
	1 569 091	1 526 800

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	26 496	7 454
Förvaltningsarvode	91 686	77 640
Övriga externa tjänster/kostnader	20 786	27 938
Övriga förbrukningsinventarier/material	25 277	17 661
	164 245	130 693

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	109 725	102 450
Revisionsarvoden	9 300	9 000
Löner övriga	16 762	33 075
Sociala avgifter	22 763	21 998
	158 550	166 523

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 624 564	6 624 564
Ingående anskaffningsvärden mark	1 182 585	1 182 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 807 149	7 807 149
Ingående avskrivningar	-3 041 357	-2 934 274
Årets avskrivningar	-141 459	-107 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 182 816	-3 041 357
Utgående redovisat värde	4 624 333	4 765 792
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	3 829	1 165
Avräkningskonto Simpelko	0	1 414 823
	3 829	1 415 988

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 482	95 004
	115 482	95 004

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	0,710	2022-09-28	2 123 700	2 236 500
SEB Bolån	0,710	2022-09-28	1 893 600	1 893 600
			4 017 300	4 130 100
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 800	-112 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 453 300 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 857 000	5 857 000
	5 857 000	5 857 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	35 977	36 235
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	20 856	19 050
	56 833	55 285

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	216 689	240 912
Upplupna vatten avgifter	18 966	18 000
Uppl räntekostnad Externt	1 151	1 184
Upplupna uppvärmningskostnader	62 706	65 794
Upplupna elavgifter	23 790	19 799
Upplupna renhållningsavgifter	7 276	0
	330 578	345 689

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget av väsentlighet att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Farsta 2021-

Ingela Ulvedal

Bruno Lenell

Kenneth Sparr

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Roland Nilsson
Revisor

Berit Fogelström
Revisor