

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Bråstorp Motala

769621-8523

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf BoKlok Bråstorp Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsförvaltning har under året till stor del skötts externt av HSB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Motala Revisionsbyrå AB samt en del löpande arbete i egen regi.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Medlemsantalet vid årets ingång var 35 personer

Medlemsantalet vid årets utgång, var 35 personer.

På stämman gäller 1 röst per lägenhet.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter:

Lena Thunwall, ordförande	avgående
Michael Bentzer, sekreterare	1 år kvar
Marianne Ydnäs, kassör	1 år kvar
Stefan Pettersson, ledamot	avgående

Suppleant

Gun Karlsson	avgående
--------------	----------

Revisor

Sture Larsson, Motala Revisionsbyrå AB

Valberedning

Anna-Lena Hoppe och Barbro Alvarsdotter.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Under året finns en andrahandsuthyrning under tiden 2020 01 01 - 2020 05 08

Styrelsen har under året hållit **åtta** protokollförda ordinarie sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Motala Cykelsadeln 1
Adress: Kritvägen 2, 4, 6, 8 & 10 591 53 MOTALA
Byggår: 2010 - 2011
Taxeringsvärde: 20 884 000 kronor, varav byggnadsvärde på 18 000 000 kronor

Lägenhetsfördelning: 26 lägenheter fördelade på fem huskroppar
Fastighetens areal: 8 731 m²
Boyta: 1 812 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	6 st á 52 m ²
3 rum och kök	10 st á 69 m ²
4 rum och kök	10 st á 81 m ²

P-anläggning 26 st, en till varje lägenhet
Gästparkering 4 st

GEMENSAMMA AKTIVITETER

Inga gemensamma arbetsdagar på grund av rådande pandemi

Samtliga lägenhetsinnehavare rengör sina ventilationsanläggningar 2 ggr per år och byter ventilationsfilter 1 gång.

EKONOMI

Inga höjningar av lägenhetsavgifterna 2020

Amortering har gjorts med 120 000 kronor under året.

Likviditeten bedöms fortsatt vara god.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens uppdrag är förvalta föreningens egendom. Det innebär en fungerande ekonomi, både idag och i framtiden. Dessutom har vi som ledstjärnor att beslut och investeringar ska leda till:

Bättre boende Medlemmarnas boende skall bli enklare, bekvämare och trivsammare.

Ökat marknadsvärde Medlemmarnas lägenheter ska öka i värde av de investeringar som görs. Det ska bli mer attraktivt att köpa en lägenhet i vår förening.

Framtidssäkert Investeringar ska hålla för framtida generationer.

PLANERAT INFÖR 2021

Besiktning av lekplats.
Kontroll ev. utbyte av brandvarnare.
Service av UC.
Klippning av fruktträd.
Målning av soprumsdörr.
Oljning av staket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2020

Yttre okulär besiktning av samtliga fastigheter och gård.
Oljning av loftgångs- och rampgolv.
Vaxning av dörrar, (entré och förråd).
Klippning av fruktträd samt justering av trädstöttor.
OVK besiktning 23 september 2020. HSB.
Byte av långivare till Nordea Bank.
Kontroll av takfot och vindar. HSB

HISTORIK

2019

Rengöring av frånluftskanaler.
Legionellatest av kallvatten.
Förhandling med långivare för bättre lånevillkor.
Plantering av ersättningsträd.

2018

Målning av vindskivor på samtliga hus och förråd.
Oljning av staket.
Gräsmattorna där det varit gångvägar har fått mer jord och gräsfrö.
Åtgärdat avrinning från hus 2, 6 och 10 vid trapp.
Rengöring av sandfickorna vid dagvattenbrunnarna på gården.
Stensättning runt brunnarna på gräsmattorna.
Hemsidan är igång och uppdaterad.

2017

Målning av loftgångar.
OVK besiktning
Nedtagning av ekar.

2016

Tak byggdes över loftgångarna.
Oljning av staket.

2015

Oljning av räcken utvändigt på ovanvåningen.

2014

Plantering av buskar och träd på gården.
Ombyggnad av förråd och soprum.

OVK besiktning.

2013

Grusgångar har såtts igen och övriga gångar har asfalterats.
Brevlådor har bytts ut mot veckobrevlådor och flyttats ut till Kritvägen.
Häckar har planterats utmed Kritvägen.
Lekplats med gungor och sandlåda har anlagts.
Gårdslamporna har bytts till lågenergilampor.

2012

Staket har uppförts kring området.
Ljusrelä för ute- och gårdsbelysning monterats.

Föreningen har sitt säte i Motala.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 390	1 386	1 391	1 394
Resultat efter finansiella poster	-241	-303	-283	-402
Soliditet (%)	53	53	53	53

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 040 000	403 330	-1 559 114	-303 451	18 580 765
Disposition av föregående års resultat:		55 000	-358 451	303 451	0
Årets resultat				-241 119	-241 119
Belopp vid årets utgång	20 040 000	458 330	-1 917 565	-241 119	18 339 646

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 917 565
årets förlust	-241 119
	-2 158 684

behandlas så att till fond för fastighetsunderhåll reserveras i ny räkning överföres	55 000
	-2 213 684
	-2 158 684

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 390 364	1 386 444
Övriga rörelseintäkter		0	15 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 390 364	1 401 444
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-649 727	-662 848
Personalkostnader	4	-45 792	-41 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-697 098	-697 098
Summa rörelsekostnader		-1 392 617	-1 401 669
Rörelseresultat		-2 253	-225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 866	-303 226
Summa finansiella poster		-238 866	-303 226
Resultat efter finansiella poster		-241 119	-303 451
Resultat före skatt		-241 119	-303 451
Årets resultat		-241 119	-303 451

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	33 567 535	34 262 539
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 406	7 500
Summa materiella anläggningstillgångar		33 572 941	34 270 039
Summa anläggningstillgångar		33 572 941	34 270 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 473	9 473
Övriga fordringar		212	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 174	20 728
Summa kortfristiga fordringar		19 859	30 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		877 882	530 458
Summa kassa och bank		877 882	530 458
Summa omsättningstillgångar		897 741	560 659
SUMMA TILLGÅNGAR		34 470 682	34 830 698

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 040 000	20 040 000
Fond för yttre underhåll		458 330	403 330
Summa bundet eget kapital		20 498 330	20 443 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 917 565	-1 559 114
Årets resultat		-241 119	-303 451
Summa fritt eget kapital		-2 158 684	-1 862 565
Summa eget kapital		18 339 646	18 580 765
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 696 000	15 448 000
Summa långfristiga skulder		15 696 000	15 448 000
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		160 000	528 000
Leverantörsskulder		35 180	51 644
Skatteskulder		36 465	35 256
Övriga skulder		18 492	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	184 899	187 033
Summa kortfristiga skulder		435 036	801 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 470 682	34 830 698

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Föreningens intäkter utgörs i huvudsak av avgifter för upplåtelse av bostadslägenheter. Periodisering sker i enlighet med upplåtelseavtal.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnader sker på 50 år.

Avskrivningar av inventarier sker på 5 år. Markanläggningar avskrivs på 20 år och lekplatsen avskrivs på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avsättning skall enligt föreningens stadgar göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30kr/m² bostadsarea för föreningens hus.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Månadsavgifter	1 313 472	1 313 472
Bredband, telefoni, Digital-TV	64 272	58 916
FTX-filer	11 076	11 856
Fakturerade kostnader	1 544	2 200
	1 390 364	1 386 444

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	14 287	15 782
Värme	178 097	181 046
Vatten och avlopp	53 340	52 780
Renhållning, sophantering, städning	26 535	23 235
Fastighetskötsel, inhyrd	149 641	163 584
Reparation och underhåll	23 725	40 069
Fastighetsförsäkringspremie	33 627	29 628
Bredbandskostnader	73 978	65 171
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-1 120	4 727
Administrationskostnader	63 480	53 959
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 570
Bankkostnader	4 019	2 276
Övriga kostnader, trivselpengar	0	849
Övriga kostnader	1 500	2 200
Larm	5 381	5 085
Fastighetssavgift	18 577	17 888
	649 727	662 849

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Arvoden	39 000	35 800
	39 000	35 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	6 792	5 923
	6 792	5 923
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 792	41 723

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 435 317	38 435 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 435 317	38 435 317
Ingående avskrivningar	-4 172 778	-3 477 774
Årets avskrivningar	-695 004	-695 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 867 782	-4 172 778
Utgående redovisat värde	33 567 535	34 262 539
Bokfört värde byggnader	29 163 710	29 841 885
Bokfört värde mark	4 403 825	4 420 654
	33 567 535	34 262 539

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 936	97 310
Försäljningar/utrangeringar		-76 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 936	20 936
Ingående avskrivningar	-13 436	-87 716
Försäljningar/utrangeringar		76 374
Årets avskrivningar	-2 094	-2 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 530	-13 436
Utgående redovisat värde	5 406	7 500

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	15 056 000	13 336 000
	15 056 000	13 336 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 856 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 696 000	15 448 000
	15 696 000	15 448 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	528 000
	160 000	528 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,534	0	3 626 000
Swedbank	1,887	0	4 000 000
Swedbank	1,990	0	4 200 000
Swedbank	2,035	0	4 150 000
Nordea 3978 89 54405	0,925	5 976 000	0
Nordea 3978 89 54421	1,490	4 880 000	0
Nordea 3978 89 54413	1,330	5 000 000	0
		15 856 000	15 976 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	36 197	37 249
Övriga upplupna kostnader	33 890	34 971
Förutbetalda intäkter	114 812	114 812
	184 899	187 032

Motala ____/____ 2021

Michael Bentzer

Marianne Ydnäs

Lena Thunvall

Stefan Pettersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats ____/____ 2021

Sture Larsson
Godkänd revisor