

Årsredovisning för Brf BoKlok Stöpplaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Stöpplaren registrerades den 23 juli 2013. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stöpplaren 4 med gatuadressen Norra Stationsvägen 28-44 i Nykvarn kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2014 och stod klara för inflytt perioden december 2014 till och med januari 2015. Byggnaderna består av nio flerbostadshus.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
2 rum och kök	12 st	636
3 rum och kök	18 st	1 254
4 rum och kök	18 st	<u>1 458</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 348
Total tomtarea uppgår till		9 449

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-03-19 haft följande sammansättning.

Christopher Linder	Ledamot
Thomas Andersson	Ledamot
Ingrid Hussain	Ledamot
Christina Bergström	Ledamot
Peter Hagström	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-19.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2018-03-19 valdes en boende till revisor.

Yvonne Ohlin

Revisor

Avtal

Fjärrvärme

Elnät

Elleverantör

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Fastighetsjour

Snöröjning

Telge Engeri AB

Telge Energi AB

Energiförsäljning Sverige

Mediator AB

C-SAM AB

Telge Återvinning AB

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Mima Mark AB

Överlåtelse

Under året har 10 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 9 st).

Energiförbrukning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Värme (MWh)	382	384	384	225
EI (kWh)	18 369	19 653	20 779	14 238

Jämförelsesiffror för 2015 avser 9 månader då avräkning gjordes 2015-03-31.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 22 393 kr, vilket avser reparationer.

Verksamheten under året och kommande år

- Besiktning utav föreningens fastigheter, tak, relingar, trappor och fasad.
- Inoljning av altaner
- Fortsatt diskussion kring budget för ny lekplats.
- Offertförslag för asfaltering av föreningens grusgångar ska tas in.
- Telia tar över TV/bredband från C-Sam, planerad start under våren 2019.
- Diskussion kring fortsatt avgiftshöjning om 2 %.
- Nya avtal kring fastighetsskötsel.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2018 och 1 januari 2019 görs ytterligare en höjning med 2 %.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 268	2 220	2 184	1 602
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	-253	-226	-200
Balansomslutning (tkr)	96 730	97 476	98 016	98 781
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	66%	66%	66%	66%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	9 384	9 519	9 636	9 752
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec kr/kvm)	671	658	645	632

Nettoomsättning och resultat för 2015 avser 9 månader, då avräkning gjordes 2015-03-31

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 100 440 kr.

Föreningen har under året amorterat 451 767 kr (1,42%) av föreningens ingående skuld 2018.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 420 000	200 880	-602 292	-253 095
Disposition av 2017 års resultat		100 440	-353 535	253 095
Årets resultat				-195 143
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>65 420 000</u>	<u>301 320</u>	<u>-955 827</u>	<u>-195 143</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-955 827
Årets resultat	<u>-195 143</u>
	-1 150 970

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	143 940
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-1 294 910</u>
	-1 150 970

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	2 245 320			2 190 582
Hysesintäkter	22 800	2 268 120		29 400
				2 219 982
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		1 062		360
SUMMA INTÄKTER		<u>2 269 182</u>		<u>2 220 342</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-987 449		1	-952 273
Administrationskostnader	-62 365			-60 551
Fastighetsavgift	0	-1 049 814	2	0
				-1 012 824

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-22 393			-16 196
Underhåll	0	-22 393		-37 680
				-53 876
Personalkostnader		-31 822	3	
				-31 037

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-768 722		4	-768 722
Inventarier	0	-768 722		0
				-768 722

RÖRELSERESULTAT

396 431 353 883

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-591 574	-591 574		-606 978
				-606 978

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-195 143 -253 095

ÅRETS RESULTAT

-195 143 -253 095

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2018</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	73 989 492	4	74 758 214	
Mark	21 400 000	95 389 492	21 400 000	96 158 214
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	3 912		0	
Skattekonto	7		8	
Förutbetalda kostnader	70 801	74 720 5	69 150	69 158
Kassa och bank		<u>1 266 185</u>		<u>1 249 045</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 730 397</u>		<u>97 476 417</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	65 420 000		65 420 000	
Yttre reparationsfond	301 320	65 721 320	200 880	65 620 880
<u>Ansamlad förlust</u>				
Balanserat resultat	-955 827		-602 292	
Årets resultat	-195 143	-1 150 970	-253 095	-855 387
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		30 945 577 6		31 479 700
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	472 356		390 000	
Leverantörsskulder	65 685		198 650	
Övriga kortfristiga skulder	437 717		437 717	
Upplupna kostnader	48 338	7	35 000	
Förskottsinbetalda hyror/avg	190 374	1 214 470	169 857	1 231 224
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>96 730 397</u>		<u>97 476 417</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	75 722	15 835
Obligatoriska besiktningar	0	41 250
Serviceavtal	1 969	1 969
El	67 983	68 559
Fjärrvärme	367 949	371 039
Vatten	160 344	172 006
Sophämtning	79 539	64 980
Försäkring	60 348	56 588
Kabel TV	144 000	144 000
Förbrukningsinventarier	6 617	0
Övriga fastighetskostnader	<u>22 978</u>	<u>16 047</u>
SUMMA	<u>987 449</u>	<u>952 273</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse och revisor	26 600	23 841
Summa löner och arvoden	26 600	23 841
Sociala avgifter	<u>5 222</u>	<u>7 196</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>31 822</u>	<u>31 037</u>

NOT NR 4

Stöpplaren 4

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	47 200 000	47 200 000
Byggnadsvärde	39 000 000	39 000 000
Markvärde	<u>8 200 000</u>	<u>8 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>47 200 000</u>	<u>47 200 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	39 000 000	39 000 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	76 872 200	76 872 200
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	<u>76 872 200</u>	<u>76 872 200</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 113 986	-1 345 264
Årets avskrivningar	<u>-768 722</u>	<u>-768 722</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 882 708	-2 113 986
Utgående restvärde enligt plan	<u>73 989 492</u>	<u>74 758 214</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>73 989 492</u>	<u>74 758 214</u>

NOT NR 5

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	56 832	55 181
Förutbetald årsavgift jour	1 969	1 969
Förutbetald C-SAM, bredband	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
SUMMA	<u>70 801</u>	<u>69 150</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2019-03-30	1,72%	8 235 550
Stadshypotek	2020-03-30	1,94%	7 710 625
Stadshypotek	2021-03-30	1,35%	8 173 783
Stadshypotek	2023-03-30	2,49%	<u>7 297 975</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>31 417 933</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-472 356
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>30 945 577</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2023.12.31			29 056 153

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beräknade styrelsearvoden	28 500	26 600
Beräknade sociala avgifter	8 950	8 400
Övriga upplupna kostnader	10 888	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	48 338	35 000

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	32 943 000	32 943 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Nykvarn den



Christopher Linder



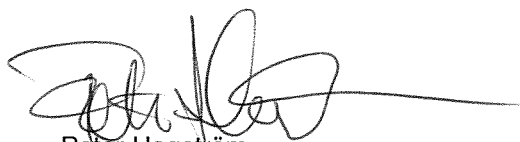
Thomas Andersson



Ingrid Hussain



Christina Bergström



Peter Hagström

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 190426



Yvonne Ohlin

Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Jag, Yvonne Ohlin, är av Brf BoKlok Stöpplaren vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2018 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Nykvarn 2019-04-26



Yvonne Ohlin