

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Stationen

769629-0944

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Brf BoKlok Stationen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-18

Föreningens fastighet, Sätuna 3:265 bebyggdes 2016-01-29 av Bo Klok Housing AB och är belägen i Märsta kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2016-07-01 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 46 lägenheter.

Dessutom finns 53 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

24	st 2 rum och kök
12	st 3 rum och kök
10	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3034 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift t.o.m. 2031.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-14 bestått av:

Ordinarie	Susann Myrberg Sanja Thero Maivi Lehikoinen	Ordf
Suppleanter	Daniel Malmqvist	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Jan-Ove Brandt KPMG
-----------	---------------------

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckning ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bo Klok.

Snöröjning samt sandning av gångvägar har ombesörjts av Märsta Plåt & Tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 6 556 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 56 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 247	1 117
Resultat efter finansiella poster (tkr)	429	32
Soliditet (%)	64	63
Kassalikviditet (%)	107	82
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	91	4
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	95	4
Årsavgift bostäder kronor/kvm per	644	644

Flerårsöversikt	2017	2016
balansdagen		
Lån kronor per kvm yta	13 434	13 632

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	71 280 000	3 741	32 025	0	71 315 766
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		91 020	-91 020		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			0	0	
Inbet av av insatser					
Årets resultat				428 720	428 720
Belopp vid årets utgång	71 280 000	94 761	-58 995	428 720	71 744 486

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-58 995
årets vinst	428 720
	369 725
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	91 020
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	278 705
	369 725

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 247 322	1 116 653
Övriga rörelseintäkter		9 980	0
Summa rörelseintäkter		2 257 302	1 116 653
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-731 235	-310 761
Övriga externa kostnader	5	-149 189	-66 022
Personalkostnader	6	-38 923	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 150	-426 150
Summa rörelsekostnader		-1 345 496	-842 359
Rörelseresultat		911 806	274 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 188	-242 269
Summa finansiella poster		-483 085	-242 269
Resultat efter finansiella poster		428 721	32 025
Resultat före skatt		428 721	32 025
Årets resultat		428 721	32 025

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	111 837 700	112 263 850
Summa materiella anläggningstillgångar		111 837 700	112 263 850
Summa anläggningstillgångar		111 837 700	112 263 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		60	6 954
Övriga fordringar	8	1 029 819	798 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 599	45 178
Summa kortfristiga fordringar		1 077 478	850 742
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 296	3 296
Summa kassa och bank		3 296	3 296
Summa omsättningstillgångar		1 080 774	854 038
SUMMA TILLGÅNGAR		112 918 474	113 117 888

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 280 000	71 280 000
Yttre reparationsfond		94 761	3 741
Summa bundet eget kapital		71 374 761	71 283 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-58 995	0
Årets resultat		428 720	32 025
Summa fritt eget kapital		369 725	32 025
Summa eget kapital		71 744 486	71 315 766
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	40 160 000	40 760 000
Summa långfristiga skulder		40 160 000	40 760 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	600 000	600 000
Leverantörsskulder		53 085	74 308
Övriga skulder	12	19 216	19 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	341 687	348 598
Summa kortfristiga skulder		1 013 988	1 042 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 918 474	113 117 888

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre bolag (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.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen.

Reservering har skett under året med 91 020 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	170 770	78 077
Årsavgifter bostäder	1 954 152	977 076
Kabel-TV / Internet	124 200	62 100
Hysesbortfall ./.	-1 800	-600
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	0
Avgift andrahandsupplåtelse	8 960	0
	2 257 302	1 116 653

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	6 556	16 061
	6 556	16 061

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	18 624	9 796
Besiktning / Serviceavtal	17 933	2 528
Yttre skötsel / Snöröjning	43 625	13 500
Fastighetsel	74 646	16 275
Uppvärmning	277 763	100 669
Vatten	69 066	41 599
Sophämtning	62 500	28 903
Fastighetsförsäkring	37 998	20 366
Kabel-TV / Internet	122 524	61 064
	724 679	294 700

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	32 530	3 071
Revisionsarvode	12 000	6 677
Förvaltningsarvode	62 100	50 000
Övriga externa tjänster/kostnader	9 092	5 380
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 466	894
	149 188	66 022

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 923	9 426
	38 923	39 426

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	85 230 000	85 230 000
Ingående anskaffningsvärden mark	27 460 000	27 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 690 000	112 690 000
Ingående avskrivningar	-426 150	
Årets avskrivningar	-426 150	-426 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-852 300	-426 150
Utgående redovisat värde	111 837 700	112 263 850
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	30 600 000	30 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 029 819	798 610
	1 029 819	798 610

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 750	14 547
Förutbetald kabel-TV	30 849	30 631
	47 599	45 178

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB 959322	0,99	9 627 500	10 227 500
Stadshypotek AB 959323	1,05	10 377 500	10 377 500
Stadshypotek AB 959324	1,24	10 377 500	10 377 500
Stadshypotek AB 959325	1,42	10 377 500	10 377 500
		40 760 000	41 360 000
Kortfristig del av långfristig skuld		600 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 760 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 510 000	41 510 000
	41 510 000	41 510 000

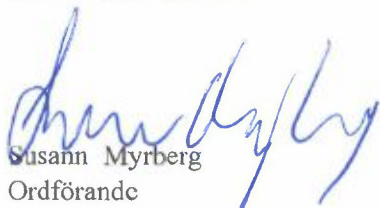
Not 12 Övriga skulder

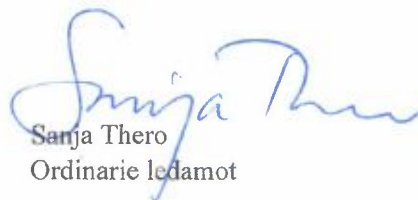
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	19 216	19 216
	19 216	19 216

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	80 053	81 043
Förskottsbetalda hyror och avgifter	172 805	192 468
Upplupna uppvärmningskostnader	36 903	22 661
Beräknat arvode för revision	12 500	13 000
	341 687	348 598

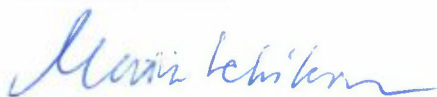
Märsta 2018-03-01


Susann Myrberg
Ordförande


Sanja Thero
Ordinarie ledamot

Maivi Lehtikoinen
Ordinarie ledamot

~~Daniel Malmqvist~~
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2018



Jan-Ove Brandt
Revisor *Auktoriserad*