



Årsredovisning för

Brf Blocket 2

769622-8993

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blocket 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen Blocket 2 bildades den 18 feb 2011 och registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2011. Föreningen äger fastigheten Blocket 2.

Fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus belägen på Stenkilsvägen 2-4. Nybyggnadsår 1943. Ombyggnadsår 1993. Föreningens värdeår är faställt till 1994. Totalytan är 1708 kvm varav bostadsytan utgör 1315 kvm och lokalyta 393 kvm.

Bostadslägenheter

Föreningen upplåter 25 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Ett rum och kök 8 st

Två rum och kök 18 st

Fyra rum och kök 1 st

Lokaler:

Föreningen har 2 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Lokalhyresgäster:

HOs Brother Co

HDX Restauranger AB

Styrelse

Styrelsen har följande samansättning:

Massimo Di Biaggio (Ordförande)

Nora Rönnér (avgått pga. flytt)

Carl-Johan Tufvesson

Lena Törnblom

Molly Cecilia Näsman (avgått pga flytt)

Anneli Berggren (suppleant)

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda styrelsemöten samt regelbunden kontakt i föreningsangelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020. Extra föreningsstämma hölls den 1 juli 2020

Parkeringsplatser

Föreningen disponerar över 18 st parkeringsplatser för uthyrning.

Tvättstuga och förråd

I fastigheten finns tvättstuga samt förråd i källarplanet och på vindsplanet.

För tillgång till tvättstugan får medlem deponera 1 000 kr för en tvättcylinder (ökning med 500 kr fr.o.m 1 januari 2021).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: SaveTime Ekonomikonsult AB
Hiss: Hissen AB (byte från Schindler Sverige AB)
Städ: Allservice fönsterputs och städ
Revision: Certe Revision AB, Petter Kindlund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020.

- Framtagning av långsiktig underhållsplan för fastigheten
- Renoverat och målat om fastigheten invändigt.
- Byte till LED-lampor med rörelsedetektor i hela fastigheten
- Fräschat upp utemiljöerna och rensat i trädgården och runt fastigheten tillsammans med alla medlemmar på två trädgårdsdagar.
- Städning av sopkärl
- Åtgärdat diverse fel på tvättmaskin, torktumlare och torkskåp i tvättstugan.
- Åtgärdat en läcka i en av hyreslägenhet och rensat alla punggattenlås i fastigheten vilket bidragit till att förbättra fuktförhållandena i källaren.
- Upprättat upplåtelseavtal för altanerna på markplan
- Skrivit kontrakt med Fästab Bygg AB för konstruktion av balkonger till de medlemmar som ännu inte har balkong. Lidingö Kommun godkänner bygglov för detsamma.
- Rensning av avlopp i källaren som preventiv åtgärd.
- Bytt golvbrunn i pannrummet.
- Installation av lås med portkod i portarna på framsidan
- Kontroll av samtliga fläktar på taket samt genomgång av ventilationssystemet i fastigheten.
- Energikartläggning av fastigheten med fokus på radiatorer och fläktaggregat, som underlag för beslut för energibesparande åtgärder för fastigheten
- Uppdaterat och aktualiserat stadgarna samt lagt till förändringar relaterat till andrahandsuthyrning, bl.a. att en avgift kommer tas ut vid alla andrahandsuthyrningar.
- Konstituerat en trädgårdsgrupp.
- Byte till banklån med lägre ränta hos SEB, från Handelsbanken
- Inhandlat nya trädgårdsprodukter (jord, fröer, buskar, bord och stolar, olja till trädäck, färg till staket m.m.)
- Undersökning och genomgång av brandskydd
- Åtgärdat trädgrenar som vi hade fått anmärkning av kommunen för, vid Quarti, gjort av Atle trädfällare
- Hjälpt medlemmar med installation av bredband som gjordes av ComHem

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 33 medlemmar och vid årets slut 30. Under året har 7 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 497 581	1 524 196	1 450 449	1 365 015
Resultat efter finansiella poster	-416 113	-125 799	130 632	-103 236
Soliditet, %	61	62	62	62
Årsavgift/kvm bostadsyta	659	659	659	686
Lån/kvm bostadsyta	8 992	9 118	9 209	9 691

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	25 557 035	1 550 610	544 020	-6 468 847	-125 799
Disposition enl årsstämmobeslut					
Års resultat				-125 799	125 799
Avsättning yttre fond			132 816	-132 816	
Årets resultat					-416 113
Vid årets slut	25 557 035	1 550 610	676 836	-6 727 462	-416 113

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-6 727 462
Årets resultat	-416 113
Totalt	-7 143 575
Avsättning till yttre underhållsfond	197 750
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-364 579
Balanseras i ny räkning	-6 976 746
Summa	-7 143 575

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 497 581	1 524 196
Övriga rörelseintäkter		20 287	8 322
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 517 868	1 532 518
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 374 612	-1 047 091
Personalkostnader		-82 992	-96 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 558	-298 558
Summa rörelsekostnader		-1 756 162	-1 441 720
Rörelseresultat		-238 294	90 798
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 819	-216 597
Summa finansiella poster		-177 819	-216 597
Resultat efter finansiella poster		-416 113	-125 799
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-416 113	-125 799
Skatter			
Årets resultat		-416 113	-125 799

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	31 712 599	31 977 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	135 000	168 750
Summa materiella anläggningstillgångar		31 847 599	32 146 157
Summa anläggningstillgångar		31 847 599	32 146 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		246 356	257 405
Övriga fordringar		496	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 530	44 698
Summa kortfristiga fordringar		293 382	302 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 631 541	1 339 473
Summa kassa och bank		1 631 541	1 339 473
Summa omsättningstillgångar		1 924 923	1 641 691
SUMMA TILLGÅNGAR		33 772 522	33 787 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 107 645	27 107 645
Yttre fond		676 836	544 020
Summa bundet eget kapital		27 784 481	27 651 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 727 462	-6 468 847
Årets resultat		-416 113	-125 799
Summa fritt eget kapital		-7 143 575	-6 594 646
Summa eget kapital		20 640 906	21 057 019
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 645 000	11 870 000
Summa långfristiga skulder		11 645 000	11 870 000
Kortfristiga skulder			
Förskott balkongbygge		537 826	0
Deposition lokalhyresgäster		51 174	51 174
Övriga skulder till kreditinstitut	6	180 000	120 000
Leverantörsskulder		92 873	86 034
Skatteskulder		141 202	136 004
Övriga skulder		10 000	40 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 541	426 760
Summa kortfristiga skulder		1 486 616	860 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 772 522	33 787 848

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Treglasfönster	20
-Fjärrvärmecentral	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgift	866 281	866 281
Hysesintäkter bostäder	96 000	132 000
Hysesintäkter, garage och parkering	38 000	36 000
Hysesintäkter, lokaler	497 300	489 915
Summa	1 497 581	1 524 196

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	330 346	354 143
El	32 959	34 059
Vatten och avlopp	74 255	61 976
Hiss	8 694	12 317
Sophämtning	20 052	34 322
Städning	53 456	49 365
Kabel-TV och Bredband	97 473	39 236
Snöröjning	0	5 000
Fastighetsförsäkring	21 107	22 245
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 692	314
Förbrukningsinventarier, fastighet	27 899	12 253
	667 933	625 230

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	20 950	2 463
Vatten och avlopp	24 099	17 131
Tvättstugan	13 124	19 929
Elanläggning	0	13 232
Hissar	43 411	3 388
Huskröpp	12 361	3 360
Övrigt	2 995	0
	116 940	59 503

Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	0	162 000
Vatten och avlopp	0	33 750
Huskröpp	364 579	0
	364 579	195 750

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	711	239
Telefon och porto	308	270
Revisionsarvode	20 750	17 875
Kameral förvaltning	54 544	54 074
Bankkostnader	4 230	3 332
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Konsultarvoden	63 767	14 035
Övriga kostnader	4 363	1 742
	153 857	96 709

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	71 303	69 899
	71 303	69 899

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 578 324	33 578 324
	33 578 324	33 578 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 600 917	-1 336 109
-Årets avskrivning enligt plan	-264 808	-264 808
	-1 865 725	-1 600 917
Redovisat värde vid årets slut	31 712 599	31 977 407

Taxeringsvärde

Mark	11 896 000	11 896 000
Byggnad	32 376 000	32 376 000
	44 272 000	44 272 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	337 500	337 500
Vid årets slut	337 500	337 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 750	-135 000
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-33 750	-33 750
Vid årets slut	-202 500	-168 750
Redovisat värde vid årets slut	135 000	168 750

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SEB 44338270, villkorsändringsdag 2022-04-28, ränta 0,92%	4 550 000	0
SEB 44338297, villkorsändringsdag 2024-04-28, ränta 1,03%	3 895 000	0
Stadshypotek 16135	0	4 550 000
Stadshypotek 840100	0	4 000 000
Stadshypotek 840101, villkorsändringsdag 2023-04-30, ränta 2,25%	3 200 000	3 440 000
	11 645 000	11 990 000
Kortfristig del av lån och kommande års amortering	180 000	120 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 550 000	12 550 000
Summa ställda säkerheter	12 550 000	12 550 000

Underskrifter

Lidingö

Massimo Di Biaggio
Ordförande

Lena Törnblom
Ledamot

Anneli Berggren
Suppleant

Carl-Johan Tufvesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rkcfzjpUu-HySUMjTLu
Document	210421 ÅR Brf Blocket 2 2020.pdf
Pages	11
Sent by	Petter Kindlund

Signing parties

Massimo Di Biaggio	Massimodibi@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Lena Törnblom	Lenatornblom@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Anneli Berggren	Anneli.berggren@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Carl-Johan Tufvesson	Cjtufvesson@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Petter Kindlund	petter.kindlund@certe.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to Massimodibi@gmail.com

2021-04-21 15:05:06 CEST,

Clicked invitation link Massimo Di Biaggio

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-21 17:49:13 CEST,IP: 188.150.8.52

Document viewed by Massimo Di Biaggio

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-21 17:49:13 CEST,IP: 188.150.8.52

Document signed by Massimo Di Biaggio

Birth date: 1970/04/26,2021-04-21 17:58:58 CEST,

E-mail invitation sent to Lenatornblom@gmail.com

2021-04-21 17:58:59 CEST,

Clicked invitation link Lena Törnblom

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_5) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87 Version/11.1.1 Safari/605.1.15,2021-04-22 17:24:59 CEST,IP: 188.150.12.14

Document viewed by Lena Törnblom

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_5) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87 Version/11.1.1 Safari/605.1.15,2021-04-22 17:25:00 CEST,IP: 188.150.12.14

E-mail invitation sent to Anneli.berggren@hotmail.com

2021-04-22 17:26:19 CEST,

Document signed by LENA TÖRNBLOM

Birth date: 1966/07/08,2021-04-22 17:26:19 CEST,

Clicked invitation link Anneli Berggren

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F Build/RP1A.200720.012; vv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0
Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-04-22 23:33:11 CEST,IP: 188.150.9.201

Document viewed by Anneli Berggren

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F Build/RP1A.200720.012; vv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0
Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-04-22 23:33:12 CEST,IP: 188.150.9.201

Document signed by Anneli Marianne Berggren

Birth date: 1968/04/19,2021-04-22 23:35:09 CEST,

E-mail invitation sent to Cjtufvesson@gmail.com

2021-04-22 23:35:10 CEST,

Clicked invitation link Carl-Johan Tufvesson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; ONEPLUS A3003) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile
Safari/537.36,2021-04-23 12:31:16 CEST,IP: 83.185.41.236

Document viewed by Carl-Johan Tufvesson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; ONEPLUS A3003) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile
Safari/537.36,2021-04-23 12:31:18 CEST,IP: 83.185.41.236

E-mail invitation sent to petter.kindlund@certe.se

2021-04-23 12:31:52 CEST,

Document signed by Carl-Johan Lave Tufvesson

Birth date: 1992/10/31,2021-04-23 12:31:52 CEST,

Clicked invitation link Petter Kindlund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-25
10:38:27 CEST,IP: 217.31.178.46

Document viewed by Petter Kindlund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-25
10:38:28 CEST,IP: 217.31.178.46

Document signed by PETTER KINDLUND

Birth date: 1984/12/17,2021-04-25 10:38:46 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

