

Brf Blocket nr 4
Org nr 713600-0069

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Håkan Jakobsson	Ordförande	2021
Maria Landergård	Ledamot	2021
Robert Werner	Ledamot	2021
Ann Berglund	Ledamot	2020
Kristina Tegler Jerselius	Ledamot	2020
Kristina Westerlind	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit femton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-07-12.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Stefan Söderström och Jan Frick valdes till revisorssuppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen för kommande period.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Fredrik Nowacki, Myriam Lagerstedt och Marie Romant.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 våningar samt souterrängsvåning och delvis inredd vind. Fastigheten rymmer 27 lägenheter och 1 lokal. Byggnadsår & värdeår 1946.

Boyta: 1 579 m²

Lokalyta: 120 m²

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Den tekniska förvaltningen sköts i egen regi, med Robert Werner som vicevärd.

Lokalvården lejs ut och sköts av Agnieszka Rybka.

Trädgårdsskötsel sköts av Assars Trädgårdstjänst AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under första halvåret 2019 genomfördes stambyte i hela fastigheten (not 7).
- Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 20 procent inför 2020, för att täcka de ökade kapitalkostnaderna p.g.a. stambytet.
- Under året har ny tvättutrustning köpts in (not 8).
- En gårstädning har genomförts under året.
- Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar inte avskrivningskostnaden, då byggnaden redan är färdigavskriven.
- Ännu inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 114 765	1 100 568	1 062 365	1 062 319
Resultat efter finansiella poster	kr	-272 648	105 570	285 289	231 805
Soliditet	%	5	13	11	7
Likviditet	%	131	1 179	1 001	317
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	403	403	414	414
Låneskuld per totala kvm	kr	7 279	3 427	3 527	3 531
Elkostnad (inkl. bergvärme) per totala kvm	kr	85	81	78	73
Uppvärmningskostnad (olja) per totala kvm	kr	1	0	1	10
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 753	1 579	1 258	1 245
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	53 227	536 382	210 715	105 570
Reservering till yttre fond		127 000	-127 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			105 570	-105 570
Årets resultat				-272 648
Belopp vid årets utgång	53 227	663 382	189 285	-272 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	189 285
Årets resultat	-272 648
	-83 363

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	127 000
I ny räkning balanseras	-210 363
	-83 363

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-272 648
Dispositioner	-127 000
Årets resultat efter dispositioner	-399 648

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	790 382
---	---------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 114 765	1 100 568
Summa rörelseintäkter		1 114 765	1 100 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-488 013	-558 695
Övriga externa kostnader	4	-183 529	-161 726
Arvoden och personalkostnader	5	-46 446	-49 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 272	-150 777
Summa rörelsekostnader		-1 062 260	-920 318
Rörelseresultat		52 505	180 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 243	28 338
Räntekostnader		-349 396	-103 018
Summa finansiella poster		-325 153	-74 680
Resultat efter finansiella poster		-272 648	105 570
Årets resultat		-272 648	105 570
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-272 648	105 570
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-127 000	-127 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-399 648	-21 430

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 999 696	4 557 943
Inventarier, verktyg och installationer	8	163 750	2 678
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 163 446</u>	<u>4 560 621</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 900	2 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 900</u>	<u>2 900</u>
Summa anläggningstillgångar		13 166 346	4 563 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 551	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 618	71 180
Klientmedel i SHB		380 097	2 449 204
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>455 266</u>	<u>2 520 384</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	3 155
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>3 155</u>
Summa omsättningstillgångar		455 266	2 523 539
Summa tillgångar		13 621 612	7 087 060

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 227	53 227
Fond för yttre underhåll		663 382	536 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>716 609</u>	<u>589 609</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		189 285	210 715
Årets resultat		-272 648	105 570
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-83 363</u>	<u>316 285</u>
Summa eget kapital		633 246	905 894
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 640 750	5 967 125
Summa långfristiga skulder		12 640 750	5 967 125
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		47 000	5 500
Leverantörsskulder		56 123	53 362
Skatteskulder		4 409	2 546
Övriga skulder	11	26 265	6 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 819	145 852
Summa kortfristiga skulder		347 616	214 041
Summa eget kapital och skulder		13 621 612	7 087 060

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,08 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	654 420	654 420
Hyror lokaler	156 924	153 492
Hyror parkering	21 625	26 750
Uppvärmningsavgifter	225 636	225 636
Övriga hyrestillägg	53 460	35 970
Övriga intäkter*	2 700	2 700
Återförda reserveringar	0	1 600
Brutto	1 114 765	1 100 568
Summa nettoomsättning	1 114 765	1 100 568

*Övriga intäkter avser hyresintäkt från granförsäljare.

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	101 688	119 955
Reparationer, löpande underhåll	13 034	95 781
Elavgifter	148 667	140 506
Uppvärmning (olja)	1 890	0
Vatten och avlopp	46 208	37 699
Renhållning	29 824	36 392
Försäkringar	46 483	45 488
Kabel-TV / Internet	53 460	38 276
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 759	44 599
Summa driftskostnader	<u>488 013</u>	<u>558 696</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Kommunikation	0	1 216
Porto	450	97
Revision	800	800
Föreningsmöten	4 943	11 970
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 224	49 420
Övriga förvaltningskostnader	2 278	5 312
Konsultarvoden	118 235	87 330
Medlems- och föreningsavgifter	6 599	5 581
Summa övriga externa kostnader	<u>183 529</u>	<u>161 726</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	24 296	26 060
Arvode vicevärd	12 000	12 000
Sociala kostnader	10 150	11 060
Summa arvoden, personalkostnader	<u>46 446</u>	<u>49 120</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 919	10 748
Övriga ränteintäkter	24	190
Utdelning MBF	20 300	17 400
Summa finansiella intäkter	<u>24 243</u>	<u>28 338</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 773 774	6 773 774
Inköp/Aktiviseringar	8 765 152	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 538 926	6 773 774
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 515 831	-2 367 735
Årets avskrivningar	-323 399	-148 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 839 230	-2 515 831
Utgående planenligt värde	<u>12 699 696</u>	<u>4 257 943</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående planenligt värde	300 000	300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>12 999 696</u>	<u>4 557 943</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 085 000	13 249 000
Taxeringsvärde mark	13 273 000	10 401 000
	<u>28 358 000</u>	<u>23 650 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 400 000	22 800 000
Lokaler	958 000	850 000
	<u>28 358 000</u>	<u>23 650 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	414 171	414 171
Årets anskaffningar	181 945	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	596 116	414 171
Ingående ackumulerade avskrivningar	-411 493	-408 812
Årets avskrivningar	-20 873	-2 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 366	-411 493
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>163 750</u>	<u>2 678</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,55	2023-04-30	1 592 000
Stadshypotek	1,60	2022-06-30	532 125
Stadshypotek	1,55	2023-06-30	548 625
Stadshypotek	1,45	2021-03-01	1 965 000
Stadshypotek	1,66	2023-03-01	1 300 000
Stadshypotek	1,68	2024-03-30	2 250 000
Stadshypotek	1,68	2024-06-01	4 500 000
Summa:			12 687 750
Avgår kortfristig del			-47 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 640 750
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			12 452 750

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 983 000	6 017 000
Summa ställda säkerheter	14 983 000	6 017 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	10 523	6 167
Personalens källskatt	7 826	300
Sociala avgifter	6 696	314
Skulder till MBF	1 220	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>26 265</u>	<u>6 781</u>

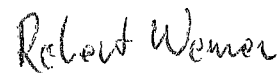
Lidingö 2020-03-24



Håkan Jakobsson
Ordförande



Maria Landergård



Robert Werner



Ann Berglund



Kristina Tegler Jerselius

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-10.



Stefan Söderström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blocket nr 4
Org. nr. 713600-0069

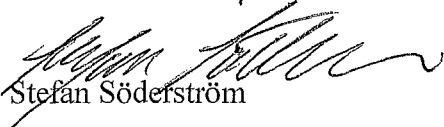
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Blocket nr 4 för år 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/4 2020



Stefan Söderström