

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kokboken

769619-5416

Räkenskapsåret

2020



Handwritten signature

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kokboken 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Kokboken, bildad 2008-11-07, förvärvade 2009-05-07 fastigheten Kokboken 6 med adress Mikael Wincklers väg 10 B-T i Nykvarn.

Areal: 3 226 kvm.

Därefter inleddes nyproduktion av två huskroppar med bostäder, Hus A och Hus B, tre förrådsbyggnader samt 24 parkeringsplatser.

Produktionen färdigställdes under 2011.

Värdeår enligt Skatteverket är 2010.

Fastighetens taxeringsvärde är 21 786 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 17 800 000 kronor.

Föreningen äger fastigheten.

Lägenheter

Hus A, som tillträdde per 2010-11-01, består av fyra 4-rumslägenheter samt fyra 3-rumslägenheter. (Adresserna Mikael Wincklers väg 10 M T)

Hus B, som tillträdde per 2010-06-01, består av fyra 4-rumslägenheter samt sex 3-rumslägenheter. (Adresserna Mikael Wincklers väg 10 B L)

Total lägenhetsyta är 1 504 m².

Till varje lägenhet hör 1 st förråd samt 1 st parkeringsplats med elstolpe.

Föreningen tillhandahåller ip-telefoni, bredband och TV genom avtal med Telia. När det gäller TV så ingår Telias TV-paket Stor samt bredband 100 mb vilket ingår i avgiften. Till varje lägenhet finns en (1) P-plats med timerförsedd elstolpe som under 2020 debiterats med 200 kr/månad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. Medlem/boende är skyldig att inncha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas i Bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring, varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen inte är något krav.

Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns och som kan gälla allmän aktsamhet, säkerhet, avfallshantering, grillning, parkeringsregler etc.

Föreningen upphandlar snöröjning av gångvägarna hos Basta och P-platserna vid behov.

Gräsklippning har under 2020 upphandlats och skötts av Basta.

Föreningen anlitar från 2015-04-01 Aimo att övervaka våra gästparkeringar och samtliga lägenheter har erhållit två (2) gästparkeringskort för sina gästers rätt att parkera på våra gästparkeringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Leif Karlsson (kassör) samt Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls 2020-03-11.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Nils Nordén	Ordförande	
Lilianne Jansson	Sekreterare	
Leif Karlsson	Kassör	
Joakim Lindius	Ledamot	Avflyttad per 2020-09-01
Josefine Broberg	Ledamot	
Gunilla Eriksson	Suppleant	
Lisa Olofsson	Suppleant	

Styrelsen har under år 2020 haft två (2) protokollförda möten, samt ett telefonmöte.

Till revisorer valdes:

Sune Andersson och Ulla Karlsson

Till valberedning utsågs:

Annika Eriksson och Dennis Bäck

Avgifterna höjdes, i enlighet med den ekonomiska planen, med 2 % per 2020-01-01. Avgifter och hyror för december 2020 "efterskänktes" enligt styrelsebeslut.

Avskrivning av föreningens byggnadsvärde har gjorts med 0,5 %, 163 944 kronor.

Medlemsinformation

En lägenhet har under året överlåtits.

Tre medlemmar har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 28 personer och vid årets slut till 26 personer fördelat på 18 lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 075	1 053	1 128	1 014
Resultat efter finansiella poster	399	301	-290	202
Soliditet (%)	66,0	64,5	63,6	63,7
Årsavgift kr/kvm boyta	686	672	719	646
Belåning kr/kvm boyta	10 327	10 745	11 161	11 211

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 282 000	218 688	96 205	300 981	29 897 874
underhåll		65 358	-65 358		0
Disposition av föregående års resultat:			300 981	-300 981	0
Årets resultat				399 125	399 125
Belopp vid årets utgång	29 282 000	284 046	331 828	399 125	30 296 999

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

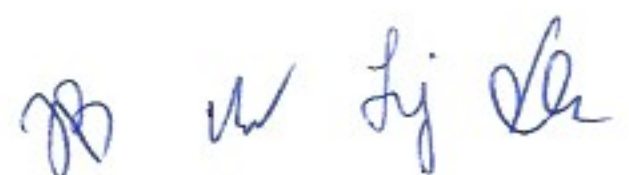
balanserad vinst	331 828
årets vinst	399 125
	730 953
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 358
i ny räkning överföres	665 595
	730 953

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

Handwritten signature: Jij Kk

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 074 737	1 053 030
Övriga rörelseintäkter		309	3 552
Summa rörelseintäkter		1 075 046	1 056 582
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-303 164	-365 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 944	-163 944
Övriga rörelsekostnader		0	-48
Summa rörelsekostnader		-467 108	-529 608
Rörelseresultat		607 938	526 974
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-208 813	-225 993
Summa finansiella poster		-208 813	-225 993
Resultat efter finansiella poster		399 125	300 981
Årets resultat		399 125	300 981



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 878 545	45 042 489
Summa materiella anläggningstillgångar		44 878 545	45 042 489
Summa anläggningstillgångar		44 878 545	45 042 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	195 152
Övriga fordringar		27	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 186	20 393
Summa kortfristiga fordringar		21 213	215 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		752 467	885 204
Konto för yttre underhåll SEB		284 046	218 688
Summa kassa och bank		1 036 513	1 103 892
Summa omsättningstillgångar		1 057 726	1 319 488
SUMMA TILLGÅNGAR		45 936 271	46 361 977

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 282 000

29 282 000

Fond för yttre underhåll

284 046

218 688

Summa bundet eget kapital

29 566 046

29 500 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

331 828

96 205

Årets resultat

399 125

300 981

Summa fritt eget kapital

730 953

397 186

Summa eget kapital

30 296 999

29 897 874

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

15 431 250

16 085 833

Summa långfristiga skulder

15 431 250

16 085 833

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

100 000

75 000

Leverantörsskulder

1 311

2 475

Skatteskulder

730

1 067

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

105 981

299 728

Summa kortfristiga skulder

208 022

378 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 936 271

46 361 977

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.

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	1 031 536	1 011 230
Hyror parkeringsplatser	40 600	41 800
Pantsättningsavgifter	1 419	0
Överlåtelseavgifter	1 182	0
Summa nettoomsättning	1 074 737	1 053 030

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-5 698	-9 000
Kabel-Tv	0	-23 544
Bredband	-86 330	-53 725
Snöröjning	-556	-26 844
Vatten & avlopp	-48 512	-47 563
Lokaltillbehör	-10 154	-2 341
Sophämtning	-33 365	-33 370
Reparation & underhåll lokaler	-11 033	0
Reparation & Underhåll bostäder	-8 021	-16 220
Trädgård	-8 509	-49 570

Övr förbrukningsinventarier	0	-2 805
Planerat underhåll	0	-16 086
Fastighetsförsäkring	-32 818	-30 565
Styrelsearvoden	-15 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 480	-2 056
Redovisningstjänster	-26 281	-26 281
Konsultarvoden	0	-2 500
Bankkostnader	-1 755	-753
Fastighetsavgift	-12 852	-12 393
Lämnade bidrag & gåvor	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-303 164	-365 616

Kabel-Tv och Bredband särredovisades tidigare. Fr.o.m. 2020 redovisas det under posten Bredband.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	-208 813	-225 492
Räntekostn checkräkningskredit	0	-500
Räntekostnader skattekonto	0	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-208 813	-225 993

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 354 040	46 354 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 354 040	46 354 040
Ingående avskrivningar	-1 311 551	-1 147 607
Årets avskrivningar	-163 944	-163 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 475 495	-1 311 551
Utgående redovisat värde	44 878 545	45 042 489
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	3 986 000	3 986 000
Summa taxeringsvärden	21 786 000	21 786 000
Bokfört värde byggnader	31 313 245	31 477 189
Bokfört värde mark	13 565 300	13 565 300
Summa byggnader och mark	44 878 545	45 042 489

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7 182	7 181
Fastighetsförsäkring	14 004	13 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 186	20 393

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
SEB Bolån Företag 43311220, 3-månaders, 2021-06-28	5 500 000	5 512 500
SEB Bolån Företag 43327976, 3-månaders, 2021-07-28	5 900 000	5 998 333
SEB Bolån Företag 43327984, 3-månaders, 2021-07-28	4 031 250	4 575 000
Summa långfristiga skulder	15 431 250	16 085 833

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 531 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-15 431 250	-16 085 833
Summa långfristiga skulder	-15 431 250	-16 085 833
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-100 000	-75 000
Summa kortfristiga skulder	-100 000	-75 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 962 500	16 962 500
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	16 962 500	16 962 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	715	0
Bankkostnader	167	0
Räntekostnader	7 723	7 000
Förutbetalda avgifter	93 776	281 328
Förutbetalda parkeringshyror	3 600	11 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 981	299 728

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NYKVARN 2021-0520



Nils Nordén
Ordförande



Leif Karlsson



Lilianne Jansson



Josefine Broberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0508



Sune Andersson
Revisor



Ulla Karlsson
Revisor