

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1

Org nr 713200-0121



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll registrerades hos Bolagsverket den 14 november 1947.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 6:49 - 6:57 och 6:25 i Järfälla kommun.

Åren 1947-1949 uppfördes 21 radhuslängor med åtta bostadsrätter i varje förutom två längor som består av sju bostadsrätter. Total boarea är 12 600 kvm. I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

Lägenhetsfördelning:

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	<u>3 768 kvm</u>
	12 600 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus har under år 2020 uppgått till 8 349 kr per småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 199 380 000 kr, varav byggnadsvärde 66 460 000 kr och markvärde 132 920 000 kr. Värdeår är 1947.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

EFS AB anlitas för den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Barmé Jan Vestlund Patrik Olsson Jörgen Westman Michael Christiansen Johan Dibb	Ordförande Kassör
Suppleanter	Frida Törnvall Sofi Nilsson Elisa Trucco	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Barmé, Vestlund och Westman, två i förening. Styrelsen har under året hållit XX (15) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in valberedningen:

Sammankallande	Erik Brijk Kerstin Lindström Daniel Larsson
----------------	---

Revisorer

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Mats Blomgren som huvudansvarig
Medlemsrevisor Henrik Bäckstrand

Suppleanter

Camilla Lindquist
Katarina Johansson

Föreningens ekonomi

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplanen, dock minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 3 juni 1950 och denna är registrerad hos Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten exklusive avskrivningar. Årsavgiften ska även täcka amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 601 kr/kvm boarea per år.

Föreningens fastighetslån

Låneskulden uppgår 12 938 000 kronor. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Fastighetens tekniska status

Fastigheterna i Bolinderbyn är generellt sett i gott tekniskt skick. De flesta "större" åtgärder såsom kulvertbyten och stambyten är utförda. Grunddränering och isolering av framsidor är utfört för alla längor. Ytter- och altandörrar är utbytta och fönstermålning rullar på i en 15-årscykel. Byte av radiatorer sker kontinuerligt i samband med medlemmars egna ytskiktsreoveringar.

Taken har vid besiktnings visat sig närma sig slutet av sin tekniska livslängd och en översyn och reovering av dessa kommer att vara nödvändig för att förhindra framtida följdkostnader.

För de närmaste fem åren är följande planerat i föreningens underhållsplan:

2020 och framåt: Målning av altandörrar och fönsterluckor övre byn. Målning av resterande fönster som inte hanns med under 2019. Asfaltering av p-platser beroende på kommunens planer för Bolindervägen norr om Metallvägen. Reovering av tak på samtliga längor i byn inklusive plåthuvar och översyn av skorstenar. För detta kommer troligen föreningen att behöva uppta ytterligare lån. Detta bedöms inte i nuläget kräva några större höjningar av avgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat underhåll:

- *Målning och reparationer på altandörr burspråkshusen är genomfört.*
- *Taken på fastigheterna har setts över och det har konstaterats att större reovering behöver göras inom de närmaste 5-10 åren.*
- *Skorstenar samt tillhörande plåtarbeten på hus 8 reoverat.*

Löpande underhåll:

- *Byte av ett 15-tal radiatorer.*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 248 (249) medlemmar. Under året har 14 (11) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 674	7 675	7 576	7 281	7 281
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	127	212	-73	573
Soliditet (%)	32,11	31,01	30,84	30,48	30,54
Skuldränta (%)	1,41	1,33	1,06	1,30	1,27
Fastighetslån kr/kvm	1 027	1 030	1 033	1 038	1 042
Årsavgifter kr/kvm	601	601	601	569	569

Nettoomsättning
Årsavgifter och hyresintäkter.

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

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)
Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter kr/kvm
Föreningens årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 104	5 633 851	836 654	126 706	6 820 315
Disposition av föregående års resultat		371 132	-244 426	-126 706	0
Årets resultat				209 054	209 054
Belopp vid årets utgång	223 104	6 004 983	592 228	209 054	7 029 369

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	592 228
årets vinst	209 054
	801 282

disponeras så att	
till yttre fonden avsättes	598 240
ianspråk tas ur yttre fond	402 191
i ny räkning överföres	-199 149
	801 282

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		7 567 500	7 567 500
Hysesintäkter	2	106 250	107 950
Övriga rörelseintäkter	3	438	155 583
Summa omsättning		7 674 188	7 831 033
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-123 849	-578 536
Periodiskt underhåll	5	-402 191	-227 008
Driftskostnader	6	-3 894 354	-3 900 106
Administrationskostnader	7	-305 843	-309 980
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	8	-166 372	-164 462
Fastighetsavgift		-1 385 934	-1 336 134
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 278 543	-6 516 226
Avskrivning byggnad		-929 498	-940 649
Avskrivningar övrigt		-74 890	-74 890
Summa avskrivningar		-1 004 388	-1 015 539
Resultat före finansiella poster		391 257	299 268
Räntekostnader		-182 203	-172 562
Summa kapitalnetto		-182 203	-172 562
Resultat efter finansiella poster		209 054	126 706
Årets resultat		209 054	126 706

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 803 919	17 630 917
Inventarier, verktyg och installationer	10	333 689	408 579
Summa materiella anläggningstillgångar		17 137 608	18 039 496
Summa anläggningstillgångar		17 137 608	18 039 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 782	3 916
Skattekonto		294 709	255 514
Övriga fordringar		0	25 000
Avräkningskonto förvaltare		908 395	1 423 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	186 798	174 014
Summa kortfristiga fordringar		1 394 684	1 882 134
<i>Kassa och bank</i>		3 361 109	2 073 096
Summa omsättningstillgångar		4 755 793	3 955 230
SUMMA TILLGÅNGAR		21 893 401	21 994 726

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 104	223 104
Fond för yttre underhåll		6 004 983	5 633 851
Summa bundet eget kapital		6 228 087	5 856 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		592 228	836 654
Årets resultat		209 054	126 706
Summa fritt eget kapital		801 282	963 360
Summa eget kapital		7 029 369	6 820 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 457 000	12 938 000
Summa långfristiga skulder		4 457 000	12 938 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 481 000	48 000
Leverantörsskulder		433 194	430 767
Aktuella skatteskulder		367 608	626 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 125 230	1 131 215
Summa kortfristiga skulder		10 407 032	2 236 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 893 401	21 994 726

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		209 054	126 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 004 388	1 015 539
Förändring skatteskuld/fordran		-298 016	39 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		915 426	1 181 587
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-866	-169
Förändring av kortfristiga fordringar		12 215	-35 359
Förändring av leverantörsskulder		2 427	-126 879
Förändring av kortfristiga skulder		8 427 016	52 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 356 218	1 072 012
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-102 500	-696 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 500	-696 615
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-48 000	-48 000
Övrig förändring av långfristiga skulder		-8 433 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 481 000	-48 000
Årets kassaflöde		772 718	327 397
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 496 786	3 169 389
Likvida medel vid årets slut		4 269 504	3 496 786

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stammar och kulvert	25 år
Eon undercentral	25 år
Trappor och räcken	25 år
Dränering	25 år
Dörrar	25 år
Renovering tvättstuga	25 år
Yttertak	25 år
Markanläggningar	20 år
Radonsanering	10 år
Anslutning till fibernät	10 år
Postlådeställningar	15 år
Tvättstugeutrustning	10 år

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, p-plats	106 250	107 950
	106 250	107 950

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning från leverantörer avs tidigare år	0	155 583
Övriga poster	438	0
	438	155 583

Not 4 Reparation och underhåll

	2020	2019
Reparation vattenskada	475	383 158
Reparation tvättstuga	35 808	16 025
Reparation el	22 516	5 335
Reparation VA	20 618	31 443
Reparation dörrar och lås	2 178	5 117
Reparation huskropp utvändigt	4 112	34 855
Reparation av värme och ventilation	19 003	23 986
Reparation av markinventarier	3 839	0
Övriga reparationer	15 300	78 617
	123 849	578 536

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Utbyte av radiatorer	101 628	74 721
Målning	300 563	152 287
	402 191	227 008

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	350 292	353 213
Trädgårdsskötsel	530 536	483 902
Snöröjning	43 824	116 234
El	79 892	92 334
El, ersättning till medlemmar	31 050	30 900
Fjärrvärme	1 613 004	1 752 190
Vatten och avlopp	513 464	442 165
Renhållning	316 112	258 075
Försäkringskostnad	334 106	294 592
Kabel-TV	46 185	45 460
Förbrukningsinventarier	26 368	13 867
Förbrukningsmaterial	9 521	17 174
	3 894 354	3 900 106

Not 7 Administrationskostnader

	2020	2019
Telefon och porto	21 012	14 034
Bredband och hemsida	16 970	17 446
Extern revision	31 250	31 250
Arvode ekonomisk förvaltning	170 500	163 124
Konsultarvoden	37 500	40 438
Föreningsavgifter	9 010	8 840
Bankkostnader	3 800	3 250
Övriga administrationskostnader	15 801	31 598
	305 843	309 980

Not 8 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2020	2019
Styrelsearvoden	116 416	114 587
Intern revision	7 125	7 013
Valberedning	6 184	4 486
Övriga arvoden	2 336	2 288
Sociala avgifter	34 311	36 088
	166 372	164 462

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 944 025	32 295 860
Inköp	102 500	648 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 046 525	32 944 025
Ingående avskrivningar	-15 313 108	-14 372 459
Årets avskrivningar	-929 498	-940 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 242 606	-15 313 108
Utgående redovisat värde	16 803 919	17 630 917
Taxeringsvärden byggnader	66 460 000	66 460 000
Taxeringsvärden mark	132 920 000	132 920 000
	199 380 000	199 380 000
Bokfört värde mark	2 570 000	2 570 000
	2 570 000	2 570 000

Årets inköp består av platsättning.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 484 224	1 435 774
Inköp	0	48 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 484 224	1 484 224
Ingående avskrivningar	-1 075 645	-1 000 755
Årets avskrivningar	-74 890	-74 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 150 535	-1 075 645
Utgående redovisat värde	333 689	408 579

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	116 277	101 552
Kabel-TV	11 582	11 545
Bostadsrätterna	9 190	9 010
Ekonomisk förvaltning	43 468	45 719
Hyra av sandficka	6 281	6 188
	186 798	174 014

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,60	2021-02-01	3 424 000	3 472 000
Stadshypotek	1,60	2021-02-08	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	1,23	2021-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,12	2025-01-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	0,77	2025-12-01	1 400 000	1 400 000
Avgår kortfristig del			-8 481 000	-48 000
			4 457 000	12 938 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 8 481 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	27 262	27 705
Styrelsearvoden	118 250	116 250
Extern revision	30 000	30 000
Intern revision	7 095	6 975
Valberedning	6 622	6 510
Sociala avgifter	40 220	40 220
Fjärrvärme	244 623	257 036
El	7 920	17 000
Renhållning	4 440	2 198
Reparation	5 028	8 662
Övriga poster	0	11 486
Förutbetalda avgifter och hyror	633 770	607 173
	1 125 230	1 131 215

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 142 880	13 142 880
	13 142 880	13 142 880

Järfälla, den

Stefan Barmé
Ordförande

Jan Vestlund

Jörgen Westman

Patrik Olsson

Michael Christiansen

Johan Dibb

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Henrik Bäckstrand
Revisor
Från föreningen