

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Galoppen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Leif Arne Lindström	Ordförande
Andreas Mikael Dahl	Ledamot
Pamela Marianne Silverhorn	Ledamot
Bernard Södbjörk	Ledamot

Lina Johanna Cronstedt	Suppleant
Anders Lennart Wingårdh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lina Johanna Cronstedt, Andreas Mikael Dahl, Leif Arne Lindström, Pamela Marianne Silverhorn, Bernard Södbjörk och Anders Lennart Wingårdh.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Anna Siekas
Eva Sundquist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jursta 3:14	2015	Upplands-Bro

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 7 flerbostadshus.

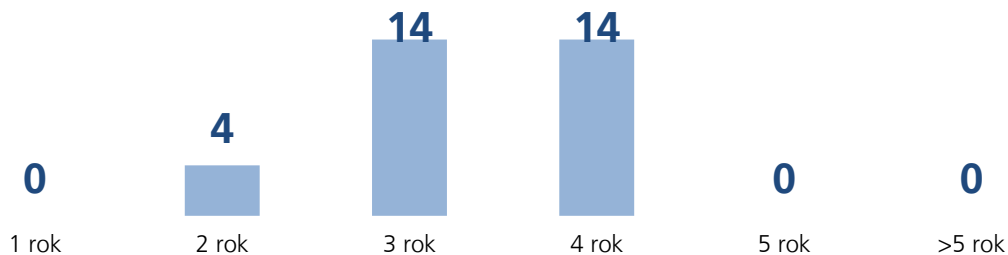
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 316 m², varav 2 316 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrengöring	2021	Regelbundet underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrengöring	2024	Regelbundet underhåll
Stamspolning	2025	Förebyggande underhåll
Utvänding målning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighets och skadeservicejour	Recover
Värme, bergvärme drift	Energipartner Sverige AB
El	E.On
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning
Bredband/TV/Telefoni	Telia

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

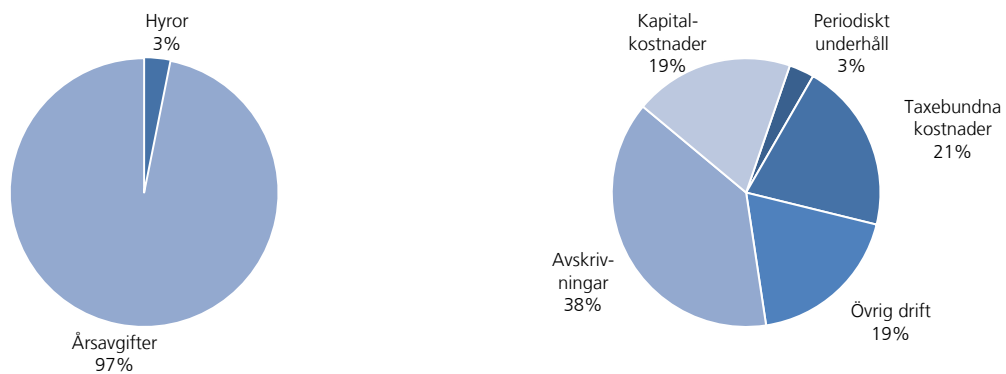
Medlemmarna har på föreningsstämman tagit ett beslut att anlita en extern entreprenör för trädgårdstjänsterna och kostnaden på 130:- per månad per lägenhet tillkommer på månadsavin.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 741 229	2 389 499
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 636 668	1 625 894
Finansiella intäkter	465	27
Minskning kortfristiga fordringar	75 586	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 637	0
	1 732 356	1 625 921
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	678 047	656 658
Finansiella kostnader	307 799	344 346
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-64 500	129 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	69 905
Minskning av långfristiga skulder	59 100	59 100
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 182
	980 446	1 274 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 493 139	2 741 229
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	751 910	351 730

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har regelbundet distribuerat information via Galoppenbladet och även uppdaterat relevant information på hemsidan <http://brfgaloppen.bostadsratterna.se>

Städdagar hölls i april och augusti. Häckar och grönytor klipptes samt gödslades och äppelträd beskars. Sopkärl i miljörummen rengjordes.

Stadseenlig fastighetsinspektion har utförts av styrelsen.

Under året utfördes en ventilationsrengöring.

Under året utfördes även 5-års garantibesiktningen och de flesta anmärkningarna åtgärdades i medlemmarnas lägenheter. Det kvarstår även några anmärkningar på de yttre ytskikten att åtgärda av Harmet under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	680	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 053	13 079	13 104	13 130
Elkostnad/m ² totalyta	64	54	61	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	42	41	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	149	139	133
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	12	63	125
Nettoomsättning (tkr)	1 635	1 626	1 627	1 612

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 316 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 995 000	0	0	43 995 000
Fond för yttre underhåll	369 752	69 480	-47 128	347 400
S:a bundet eget kapital	44 364 752	69 480	-47 128	44 342 400
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-76 633	-69 480	59 455	-66 608
Årets resultat	35 830	35 830	-12 327	12 327
S:a ansamlad förlust	-40 803	-33 650	47 128	-54 281
S:a eget kapital	44 323 949	35 830	0	44 288 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 153
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 480
summa balanserat resultat	-40 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	47 500
att i ny räkning överförs	6 697

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 634 962	1 626 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 706	-420
Summa rörelseintäkter		1 636 668	1 625 894
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-548 926	-519 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 483	-72 641
Personalkostnader	Not 6	-66 638	-64 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 457	-612 590
Summa rörelsekostnader		-1 293 504	-1 269 248
RÖRELSERESULTAT		343 164	356 646
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 799	-344 346
Summa finansiella poster		-307 334	-344 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 830	12 327
ÅRETS RESULTAT		35 830	12 327

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 71 331 536	71 882 492
Pågående byggnation	Not 9 0	129 000
Summa materiella anläggningstillgångar	71 331 536	72 011 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71 331 536	72 011 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 440
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 504 156	2 825 392
Summa kortfristiga fordringar	3 504 156	2 827 832
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 199	6 199
Summa kassa och bank	6 199	6 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 510 355	2 834 031
SUMMA TILLGÅNGAR	74 841 891	74 845 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 995 000	43 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	369 752	347 400
Summa bundet eget kapital		44 364 752	44 342 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-76 633	-66 608
Årets resultat		35 830	12 327
Summa ansamlad förlust		-40 803	-54 281
SUMMA EGET KAPITAL		44 323 949	44 288 119
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 171 625	19 541 000
Summa långfristiga skulder		23 171 625	19 541 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 059 100	10 748 825
Leverantörsskulder		68 110	67 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 107	200 335
Summa kortfristiga skulder		7 346 317	11 016 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 841 891	74 845 524

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 578 889	1 578 889
Hyror parkering	41 050	39 467
Hyror förråd	10 200	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	7 897
Öresutjämning	63	62
	1 634 962	1 626 314

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 706	-420
	1 706	-420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 100	0
	Serviceavtal	5 520	5 490
	Fordon	0	390
		21 620	5 880
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	47 500	0
	Fasad	0	47 128
		47 500	47 128
	Taxebundna kostnader		
	El	149 054	126 149
	Vatten	104 308	97 685
	Sophämtning/renhållning	75 316	71 311
		328 678	295 145
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 940	58 598
	Bredband	90 188	112 691
		151 128	171 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	548 926	519 442
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 250
	Föreningskostnader	0	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 649
	Förvaltningsarvode	39 896	38 744
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 244
	Administration	2 609	2 276
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		62 483	72 641
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	49 997
	Sociala kostnader	14 638	14 578
		66 638	64 575
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	612 590	612 590
	Förbättringar	2 867	0
		615 457	612 590

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 486 000	74 486 000
	Nyanskaffningar	64 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 550 500	74 486 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 603 508	-1 990 918
	Årets avskrivningar enligt plan	-615 457	-612 590
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 218 964	-2 603 508
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 331 536	71 882 492
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 227 000	13 227 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		36 400 000	36 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	36 400 000
		36 400 000	36 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	129 000
		0	129 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	-3	-3
	Klientmedel hos SBC	2 436 507	2 735 030
	Fordringar	17 219	81 597
	Fordringar kreditfakturor	0	8 768
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		3 504 156	2 825 392
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	347 400	277 920
	Reservering enligt stadgar	69 480	69 480
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 128	0
	Vid årets slut	369 752	347 400

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,000 %	7 000 000	7 000 000	2023-09-30
Handelsbanken	0,990 %	5 541 000	5 541 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,190 %	8 704 500	10 748 825	2025-09-30
Handelsbanken	0,930 %	1 985 225	0	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 230 725	30 289 825	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 059 100	-10 748 825	
		23 171 625	19 541 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 935 625 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 541 000	30 541 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	52 000	50 000
Sociala avgifter	16 338	15 710
Ränta	4 571	8 381
Avgifter och hyror	146 198	126 244
	219 107	200 335

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Upplands-Bro den / 2022

Leif Arne Lindström
Ordförande

Andreas Mikael Dahl
Ledamot

Pamela Marianne Silverhorn
Ledamot

Bernard Södbjörk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Katrine Elbra
Godkänd revisor