

# ÅRSREDOVISNING 2020

## BRF BoKlok Nyponet

769623-6392

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
----------------------	------

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen  
brfnyponet2013@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf BoKlok Nyponet i Eslöv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-25 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Styrelsens säte: Skåne Län, Eslövs kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Eslöv Nyponet 1, Eslöv kommun.

Föreningens gatuadress: Mullbärgsgatan 3A-D, 5A-F, 7A-F 241 36 Eslöv.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Åse Bylander	Ordförande	2021
Jan Karlsson	Ledamot	2021
Anneli Hansson	Ledamot	2021
Lena Walther	Suppleant	2021
Sofie Albertsson	Suppleant	2021

### Revisor

KPMG, Andréa Åkesson är påskrivande revisor

### Valberedning

Helen Nilsson  
Janet Hallqvist

### Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Fastigheten Eslöv Nyponet 1 har en tomtareal om 2 591 kvm. Marken innehas med äganderätt.  
Byggnads- och värdeår är 2013.  
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 3 stycken tvåvåningshus med 4–6 lägenheter i varje huskropp, totalt 16 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 19 parkeringsplatser varav 3 är besöksplatser. Den totala boytan uppgår till 1 116 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### Lägenhetsfördelning

4 stycken 2 rum och kök  
6 stycken 3 rum och kök  
6 stycken 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-22. 16 medlemmar var närvarande och 14 st lägenheter var representerade varav 2 via ombud.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig fram till 2025.

#### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Asfaltering av gångar	2019	Finansierat med egna medel
Underhållsspolning	2020	Avloppsrör

### **Framtida underhåll**

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

<b>Åtgärd</b>	<b>Planerat år</b>	<b>Kommentar</b>
Fasader: Målning mm	2021	Enligt underhållsplan. Finansieras med egna medel
Fasader: Målning mm	2023	Enligt underhållsplan. Finansieras med egna medel.
Balkonger: Målning mm	2021	Enligt underhållsplan. Finansieras med egna medel.
Värmeanläggning medel.	2021	Kraftringen förlänger ej avtalet. Finansieras med lånade medel.

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 22 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.  
Under året har det skett 2 st överlåtelser.

#### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

#### **Årsavgifter**

Årsavgiften var oförändrad under 2019.  
Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	818	818	818	818	818
Nettoomsättning	916	916	916	917	917
Årets resultat	- 13	84	105	66	75
Totalt eget kapital	14 838	14 826	14 743	14 637	14 571
Balansomslutning	27 466	26 515	26 496	26 434	26 421
Soliditet, %	54%	56%	56%	55%	55%
Bokfört värde, byggnader och mark	25 578	25 804	25 621	25 826	26 031
Taxeringsv., byggnader och mark	17 585	17 585	10 266	10 266	10 266
Taxeringsvärde, byggnader	14 800	14 800	9 000	9 000	9 000
Låneskuld	12 467	11 533	11 598	11 646	11 710
Låneskuld, kr/kvm	11 171	10 334	10 392	10 435	10 493
Belåningsgrad, %	71%	66%	113%	113%	114%
Amortering under året	65	65	48	64	362
Räntekostnad, genomsnitt %	1,60%	1,81%	2,08%	2,87%	2,85%
Likvida medel	916	704	868	603	386
Likviditet, %	578%	321%	401%	269%	192%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>230</b>	<b>277</b>	<b>278</b>	<b>251</b>	<b>251</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>81</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 420 000	533 750	-211 463	83 845	<b>14 826 132</b>
Disp. enligt stämmobeslut			83 845	-83 845	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		90 000	-90 000		<b>0</b>
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-18 573	18 573		<b>-18 573</b>
Årets resultat				12 873	<b>12 873</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 420 000</b>	<b>605 177</b>	<b>-199 045</b>	<b>12 873</b>	<b>14 839 005</b>

Medlemsinsatserna överensstämmer med insats enligt ekonomisk plan.

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-127 618
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-90 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	18 573
årets vinst	12 873
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-186 172</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-186 172
<b>Summa</b>	<b>-186 172</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	915 990	915 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>915 990</b>	<b>915 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-457 601	-377 986
Övriga externa kostnader	4	-10 938	-10 875
Personalkostnader och arvoden	5	-10 513	-9 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-225 353	-225 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-704 405</b>	<b>-623 918</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 585</b>	<b>292 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 189	1 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 901	-209 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 712</b>	<b>-208 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 873</b>	<b>83 845</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 873</b>	<b>83 845</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 873</b>	<b>83 845</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	25 578 442	25 803 795
Pågående byggnation	8	958 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 536 442</b>	<b>25 803 795</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 536 442</b>	<b>25 803 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		26	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 226	6 798
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 252</b>	<b>6 824</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		916 429	704 347
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>916 429</b>	<b>704 347</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>930 681</b>	<b>711 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 467 123</b>	<b>26 514 966</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 420 000	14 420 000
Fond för yttre underhåll		605 177	533 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 025 177</b>	<b>14 953 750</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-199 045	-211 463
Årets resultat		12 873	83 845
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-186 172</b>	<b>-127 618</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 839 005</b>	<b>14 826 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 529 506	7 511 445
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 529 506</b>	<b>7 511 445</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 937 400	4 021 361
Leverantörsskulder		29 428	33 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	131 784	122 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 098 612</b>	<b>4 177 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 467 123</b>	<b>26 514 966</b>

## 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 (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,84 %
Asfaltering	5,0 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

Föreningen har värdeår 2013 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2028.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	913 153	913 153
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 837	2 789
Öresavrundning		-1
<b>Summa</b>	<b>915 990</b>	<b>915 941</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	430 639	353 091
Löpande underhåll, se spec. nedan	8 389	24 895
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	18 573	0
<b>Summa</b>	<b>457 601</b>	<b>377 986</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	49 458	13 758
Uppvärmning	70 798	105 992
Vatten & avlopp	65 672	57 173
Avfallshantering	29 202	27 951
Obligatorisk ventilationskontr OVK	42 563	0
Fastighetsförsäkring	21 739	19 608
Telia Internet/Digital-TV	42 235	23 810
Fastighetsförvaltning enligt avtal	44 914	31 250
Förbrukningsmaterial	1 952	2 120
Filter, förbrukningsmaterial	10 620	21 981
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 180	2 451
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	32 715	32 100
Administrativa kostnader	12 401	9 787
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	1 000
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 190	4 110
<b>Summa</b>	<b>430 639</b>	<b>353 091</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Uh/Rep gemensamma utrymme	729	0
Uh/Rep Installationer ventilation	5 085	10 713
Uh/Rep Installationer värme	1 575	0
Uh/Rep Markytor, planteringar	1 000	3 594
Uh/Rep Installationer	0	1 288
Försäkringsskador	0	9 300
<b>Summa</b>	<b>8 389</b>	<b>24 895</b>
<b>Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll</b>		
Planerat Uh/Rep Bostäder VVS	18 573	0
<b>Summa</b>	<b>18 573</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2020	2019
Extern revisor	10 938	10 875
<b>Summa</b>	<b>10 938</b>	<b>10 875</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	8 000	7 999
Sociala avgifter	2 513	1 705
<b>Summa</b>	<b>10 513</b>	<b>9 704</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	225 353	225 353
<b>Summa</b>	<b>225 353</b>	<b>225 353</b>

Tillkommande asfaltering skrivs av under 20 år, 20 384 kronor om året t.o.m. 2038.  
Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 485 000	24 485 000
Årets anskaffning, asfaltering	407 688	407 688
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 892 688</b>	<b>24 892 688</b>
Ingående avskrivningar	-1 343 893	-1 118 540
Årets avskrivningar	-225 353	-225 353
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 569 246</b>	<b>-1 343 893</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 323 442</b>	<b>23 548 795</b>
Bokfört värde byggnader	23 343 826	23 548 795
Bokfört värde mark	2 255 000	2 255 000
<b>Summa</b>	<b>25 598 826</b>	<b>25 803 795</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärden mark	2 785 000	2 785 000
<b>Summa</b>	<b>17 585 000</b>	<b>17 585 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Eslöv Nyponet 1  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 2013      Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 8 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående byggnation, värmepump	958 000	0
<b>Summa</b>	<b>958 000</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 689	3 294
Förutbetald Kabel-TV/Internet	3 317	3 504
Övriga förutbetalda kostnader	4 280	0
<b>Summa</b>	<b>11 286</b>	<b>6 798</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	12 340 000	12 340 000
<b>Summa</b>	<b>12 340 000</b>	<b>12 340 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,68	2021-11-10	3 862 500	50 000
Swedbank	1,57	2023-05-10	3 955 461	7 152
Swedbank	1,42	2024-11-10	1 000 000	59 000
Swedbank	1,77	2025-02-10	3 648 945	8 748
<b>Summa</b>			<b>12 466 906</b>	<b>124 900</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 12 466 906 (11 532 806) kronor.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 12 466 906 (11 532 806) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 3 937 400 (4 021 361) kronor. På balansdagen utgör 124 900 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 124 900 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 12 466 906 (11 203 306) kronor.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	33 229	29 459
Uppl styrelsearvode	8 000	0
Uppl sociala avgifter	2 513	0
Förutbetalda hyror och avgifter	77 042	81 609
Upplupen kostnad extern revision	11 000	11 000
<b>Summa</b>	<b>131 784</b>	<b>122 068</b>

Eslöv 2021- -

Åse Bylinder  
Ordförande

Jan Karlsson

Anneli Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor