

# Årsredovisning

## Brf Boklok Saturnus

Org.nr 769635-0201

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

## Förvaltningsberättelse 2021

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 56 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Fullerö 21:78 i Uppsala Kommun.

Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2017 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 2 maj 2018.

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

### Fastigheten

Föreningen bildades 2017 för att uppföra 56 lägenheter fördelat på tio huskroppar i Uppsala kommun.

Den 1 mars övertog föreningen den ekonomiska driften Från Boklok Housing, i samband med att föreningens samtliga lån placerades.

Fastigheten har varit försäkrad till fullvärde under entreprenadtiden genom Skanskas entreprenadförsäkring. Färdigställandegaranti finns utfärdad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa, tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB.

Föreningen har 56 parkeringsplatser på egen mark samt sex handikapparkeringar.

Fastigheten består av 10 flerbostadshus i två våningar.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	16 st	53 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	20 st	69 - 70 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	20 st	81 m <sup>2</sup>

Ett förråd finns till varje bostad i gemensam förrådsbyggnad.

Total bostadsarea uppgår till 3 864 m<sup>2</sup>

Uppvärmning av lägenheterna sker genom bergvärme med vattenradiatorer.

## Samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen omfattar väg- och gångväg med gatubelysning längs lokalgatan, vissa grönytor, dagvatten, vatten- och avloppsledning, el, fiber och nätstation där föreningen delar betalningsansvar med ingående fastigheter.

Betalningsansvar för GA ligger f.n. hos BoKlok då övriga fastigheter nyligen bebyggts.

En samfällighet väntas bildas under 2022 för att fördela kostnaderna mellan medlemmarna och i samband med samfällighetens bildande överlämnas gemensamhetsanläggningen till samfällighetsföreningen.

### Styrelse för tiden 2021-01-01 - 2021-06-08

Jonas Helander	Ordförande
Nicklas Brundin	Ledamot
Ylva Wahlén	Ledamot
Mattias Danger Hiller	Ledamot
Jenny Wiborg	Ledamot
Patrick Israelsson	Suppleant
Catrine Glan	Suppleant
Pernilla de Wall Larsson	Suppleant

### Styrelse för tiden 2021-06-08 - 2021-12-31

Pernilla De-Wall Larsson	Ordförande
Catrine Glan	Ledamot
Jenny Tollin	Ledamot
Jens Holmström	Ledamot
Therese Olsson	Suppleant
Jonna Back	Suppleant
Karin Hjärte	Suppleant

### Revisor

BOREV Revision AB

Extern Revisor

### Valberedning

Sebastian Glan  
Jan Alarik

### Firmatecknare

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

### Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 8 juni 2021.

Styrelsen har under 2021 haft 15 st protokollförda sammanträden.

### Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 14 st lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 86 st.

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

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 41 136 kr, varav reparationer 7 138 kr.

## Verksamheten under 2021

Covid-19 fortsatte påverka föreningen på samma sätt som föregående år med begränsade tillställningar och till större delen digitala sammanträden. Kärthus för sortering av plast, wellpapp, metall, färgat/ofärgat glas installerades under våren.

BoKlok såg till att punkter från 2-årsbesiktningen åtgärdades under våren.

Vid årsstämman beslutade föreningen att fortsätta arbetet med att ta fram underlag för om föreningen ska installera solceller. Under hösten tillsattes därför en arbetsgrupp av för att fortsätta arbeta med detta.

En fixardag hölls där föreningens ytterdörrar rengjordes och vaxades. I samband med denna dag delades också behållare och påsar för matavfall ut till varje boende.

Föreningen bytte leverantör på hemsidan för att få en säkrare hemsida med inloggning för medlemmarna.

Offerter för genomförande av OVK begärdes in och planering för själva utförande påbörjades.

Det årliga filterbytet genomfördes i november då samtliga medlemmar kunde hämta nya filter.

I slutet på året gjordes ett försök att ta bort extratömningen på föreningens sopor för att få ner kostnaderna. Tyvärr blev soporna överfulla och den extra tömningen fick tas tillbaka.

Efterfrågan av att ladda elbilar har ökat i föreningen, en undersökning visade att det tyvärr inte finns möjlighet att ladda elbilar hos föreningen för tillfället.

I slutet av året när Bostadsrätterna hade en kampanj att testa dem hela 2022 gick föreningen med. Föreningen antog också policyn huskurrage samt upprättade ett välkomstbrev att dela ut till nya medlemmar.

Föreningen deltog i en elupphandling och lyckades därmed få ett bättre elpris.

## Verksamheten under kommande år

Under 2022 har genomförandet av OVK påbörjats. Då besiktningsmannen ej kommit in i alla lägenheter behöver ett kompletterande tillfälle planeras in.

Föreningens tillfälliga parkering kommer att försvinna och därmed utreds möjlighet att anlägga parkering på några av föreningens grönytor.

Föreningen har under kommande år bytt källsortering av wellpapp till pappersförpackningar.

Leverantör för tömning av källsortering kommer att ses över för att se om det går att gå billigare kostnader för tömning.

Hemsidan ska utökas med information kring hur boende bör underhålla sin lägenhet.

## Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB
- Fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa
- Nyckelhantering: AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
- Elhandel och elnät: Vattenfall AB Försäljning samt Vattenfall Eldistribution AB (gemensamma abonnemang för stolp-, förråd- och gård/gångbelysning samt VA).  
Från den 1 januari 2022 har föreningen ett 3-årigt avtal för elhandel med Bodens energi.
- Vatten och avlopp: Uppsala Vatten
- Hushållsavfall: Uppsala Vatten
- Källsortering: Office Recycling Technology
- Skadedyrsavtal: Nomor
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea för föreningens hus.

## Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1/4 2021. Den 1/4 2022 höjs avgiften med 5%.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 770	2 707	2 194
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-330	-101	29
Balansomslutning (tkr)	162 991	164 563	165 417
Soliditet %*	69%	68%	68%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	689	675	656
Räntekänslighet**	18,97	19,8	20,7

\*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

\*\* Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 490 000	194 365	-86 824	-101 058
Disposition av 2020 års resultat		115 920	-216 978	101 058
Årets resultat				-329 537
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>112 490 000</u>	<u>310 285</u>	<u>-303 802</u>	<u>-329 537</u>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-303 802
Årets resultat	<u>-329 537</u>
	-633 339

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	231 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-864 339</u>
	-633 339

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

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
Årsavgifter	2 650 080		2 591 929	
Parkeringsavgifter	119 865		115 551	
		2 769 945		2 707 480
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	2 572	<u>2 572</u>	420	<u>420</u>
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 772 517</u>		<u>2 707 900</u>

### RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 025 837	<b>1</b>	-723 860	
Administrationskostnader	-61 196		-59 410	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	<b>2</b>	0	
		-1 087 033		-783 270
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-7 138		-22 420	
Planerat underhåll	-33 998		-35 375	
		-41 136		-57 795
 <b>Personalkostnader</b>		-109 319	<b>3</b>	-74 815
 <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Fastigheten	-1 272 881	<b>4</b>	-1 272 881	
Inventarier och installationer	-4 304	<b>5</b>	0	
		-1 277 185		-1 272 881
 <b>Summa rörelsekostnader</b>				
 <b>RÖRELSERESULTAT</b>		257 844		519 139
 <u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader		-587 381		-620 197
 <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-329 537		-101 058
 <b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-329 537</u>		<u>-101 058</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<b><u>TILLGÅNGAR</u></b>				
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	109 471 504	4	110 744 385	
Mark	52 500 000		52 500 000	
Inventarier	53 076	5	0	
Summa materiella anl. Tillgångar	162 024 580		163 244 385	
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Hyses och avgiftsfordringar	0		0	
Övriga kortfristiga fordringar	0		0	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	58 378	6	58 330	
Summa kortfristiga fordringar	58 378		58 330	
<b><u>Finansiella tillgångar</u></b>				
Kassa och bank	908 385		1 260 013	
Summa finansiella tillgångar	<u>908 385</u>		<u>1 260 013</u>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<u>162 991 343</u>		<u>164 562 728</u>	

## SKULDER OCH EGET KAPITAL

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	112 490 000		112 490 000	
Yttre reparationsfond	310 285		194 365	
Summa bundet eget kapital	112 800 285		112 684 365	
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	-303 802		-86 824	
Årets resultat	-329 537		-101 058	
Summa fritt eget kapital	-633 339		-187 882	
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>				
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut	31 724 500	7	34 912 000	
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig låneskuld	18 556 000		16 718 500	
Leverantörsskulder	159 441		83 219	
Övriga kortfristiga skulder	8 854		6 973	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	219 407		218 884	
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	156 195	8	126 669	
Summa kortfristiga skulder	19 099 897		17 154 245	
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<u>162 991 343</u>		<u>164 562 728</u>	

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

#### **Avskrivningar**

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Årsavgifter kommer inte tas ut till för att fulla täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Följande avskrivningstider används:

- Stomme 120 år.
- Fönster, dörrar, el, rör, ventilation, tak, fasad och balkong 50 år.
- Övriga byggnadsdelar 15 - 30 år.

Inventarier och installationer:

- Kärlskåp 10 år.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

#### **NOT NR 1**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsskötsel enl. avtal	124 744	93 276
Fastighetsskötsel extra	16 093	11 443
Serviceavtal	17 562	17 184
El	408 228	253 331
Vatten	191 974	148 899
Sophämtning	136 023	47 174
Försäkring	87 551	78 504
Förbrukningsinventarier	0	28 398
Revisionsarvode	14 850	10 973
Övriga förvaltningskostnader	<u>28 812</u>	<u>34 678</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>1 025 837</u></b>	<b><u>723 860</u></b>

#### **NOT NR 2**

Fastigheten har åsatts värdeår 2018. Fastigheter med värdeår 2018 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2033.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden	0	56 930
Styrelsearvode, ber upplupet arvode 2020	-47 430	0
Styrelsearvoden 2020 (utbetalt 2021)	59 200	0
Styrelsearvoden 2021 (utbetalas 2022)	<u>71 400</u>	<u>0</u>
SUMMA ARVODEN	<u>83 170</u>	<u>56 930</u>
Sociala avgifter	<u>26 149</u>	<u>17 885</u>
<b>SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER</b>	<u>109 319</u>	<u>74 815</u>

**NOT NR 4**

**Fastigheten Fullerö 21:78**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>		
Byggnadsvärde	36 000 000	36 000 000
Markvärde	<u>4 830 000</u>	<u>4 830 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>40 830 000</u>	<u>40 830 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	40 830 000	40 830 000
Lokaler	0	0

**Byggnad Bokfört värde:**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anskaffningsvärde	113 078 000	113 078 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 333 615	-1 060 734
Årets avskrivningar	<u>-1 272 881</u>	<u>-1 272 881</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 606 496</u>	<u>-2 333 615</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>109 471 504</u>	<u>110 744 385</u>

**Mark Bokfört värde:**

	<b>Mark</b>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Mark	52 500 000	52 500 000
<b>SUMMA</b>	<u>52 500 000</u>	<u>52 500 000</u>

**NOT NR 5**

**Inventarier och installationer**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Kärlskåp, anskaffningsvärde</b>	<u>57 380</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>4 304</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>4 304</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 076</u>	<u>0</u>



**NOT NR 6**

**Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förutbet. Försäkringspremie	35 138	33 626
Byggbeslag Lås & Säkerhet	<b>1 050</b>	<b>0</b>
Nomor	<b>379</b>	4 966
Uppsala Vatten (vatten)	16 264	14 393
Uppsala Vatten (avfall)	<u>5 547</u>	<u>5 345</u>
<b>SUMMA</b>	<u>58 378</u>	<u>58 330</u>

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>ff.d.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Handelsbanken Stadshypotek	2022.03.01	1,17%	17 706 000
Handelsbanken Stadshypotek	2023.03.01	1,30%	17 018 500
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.01	0,96%	15 556 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>50 280 500</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			<u>-17 706 000</u>
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-850 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>31 724 500</u>
Beräknad låneskuld 2026.12.31			<u>46 030 500</u>

**NOT NR 8**

**Uppl.kostn./förutbet.intäkter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Uppl. arvoden	71 400	47 430
Uppl. sociala avgifter	22 450	14 900
Uppl. räntekostnader	48 145	51 239
Ber revisionsarvode	<u>14 200</u>	<u>13 100</u>
<b>SUMMA</b>	<u>156 195</u>	<u>126 669</u>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	53 118 000	53 118 000

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Storvreta 2022 -

Pernilla De-Wall Larsson  
Ordförande

Catrine Glan  
Ledamot

Jenny Tollin  
Ledamot

Jens Holmström  
Ledamot

### **REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Borev Revisionsbyrå AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2022 16:20

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson · 06.04.2022 16:40

DOCUMENT ID:

S1ZY8U7o79

ENVELOPE ID:

SyxF8LQoQq-S1ZY8U7o79

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Saturnus.pdf

10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Linnéa Viola Tollin jennytollin@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2022 16:53 06.04.2022 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/05/1994) IP: 85.224.21.25
2. PERNILLA DEWALL LARSSON pernilla.dewall.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2022 21:09 06.04.2022 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/04/1991) IP: 98.128.228.28
3. Catrine Anette Glan Catty.glan@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 09:33 07.04.2022 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/03/1979) IP: 158.174.22.127
4. Jens Ove Holmström joholmstrom@yahoo.se	Signed Authenticated	07.04.2022 13:48 07.04.2022 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/10/1978) IP: 91.234.240.10
5. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	09.04.2022 16:20 07.04.2022 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed