

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Ärlingheden II

769619-2439

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-02.

Föreningens fastighet Märsta 1:229 bebyggdes 2009 av Skanska och är belägen i Sigtuna kommun. På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 46 lägenheter. Dessutom finns 46 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 3 126 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016 -05 -19 bestått av:

Ordinarie	Cecilia Ström	ordförande
	Anders Fluch	Vice ordförande
	Curt Söderberg	Kassör
	Claes Olsson	sekreterare

Suppleanter

Micke Näslund
Caroline Iskander
Per Håkan Andersson
Patrik Kärr

Ordinarie KPMG AB

Suppleant KPMG AB

Valberedning

Fredrik Dahlgren	sammankallande
Monica Thors	
Christian Solberg	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Besiktning av föreningens fastigheter och inventering av föreningens tillgångar sker årligen i samband med vårstädningen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparation av tak, taktegel utbytt.
Ny stenläggning vid infarten till området.
Ny belysning vid postboxar.
Ytbehandling av dörrar.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 st överlåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats och kommer att omprövas 2016.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 64 medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2015-01-01 uppgår till 695 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 351	2 286	2 286	2 298
Resultat efter finansiella poster	-176	-297	-313	133
Soliditet (%)	64,0	63,9	63,9	64,1
Kassalikviditet (%)	324,4	251,4	217,7	201,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	190	190	190	190
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 243	1 102	912	721
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	716	695	695	695
Län kr/kvm yta	8 197	8 244	8 293	8 341

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Övrig fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	1 101 858	-460 842	-296 917
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			190 000	-190 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-49 000	49 000	
Balanseras i ny räkning				- 296 917	296 917
Årets resultat					-175 715
Belopp vid årets utgång	46 012 000	90 000	1 242 858	-898 760	-175 715

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-898 760
årets förlust	-175 715
	-1 074 475

behandlas så att	
avsättning yttre reparationsfond	190 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 264 475
	-1 074 475

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 351 424	2 286 240
Övriga rörelseintäkter		60	1 440
Summa rörelseintäkter		2 351 484	2 287 680
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 046 708	-1 007 438
Övriga externa kostnader	5	-151 287	-169 262
Personalkostnader	6	-75 183	-65 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 098	-640 098
Summa rörelsekostnader		-1 913 277	-1 882 698
Rörelseresultat		438 207	404 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 363	4 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-618 285	-706 361
Summa finansiella poster		-613 922	-701 899
Resultat efter finansiella poster		-175 715	-296 917
Resultat före skatt		-175 715	-296 917
Årets resultat		-175 715	-296 917

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 520 805	71 146 715
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 190	28 378
Summa materiella anläggningstillgångar		70 534 995	71 175 093
Summa anläggningstillgångar		70 534 995	71 175 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-3 308	0
Övriga fordringar	9	659 887	896 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 603	34 585
Summa kortfristiga fordringar		689 182	931 301
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 057 705	553 355
Summa kassa och bank		1 057 705	553 355
Summa omsättningstillgångar		1 746 887	1 484 656
SUMMA TILLGÅNGAR		72 281 882	72 659 749

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 012 000	46 012 000
Reservfond		90 000	90 000
Yttre reparationsfond		1 242 858	1 101 858
Summa bundet eget kapital		47 344 858	47 203 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-898 760	-460 842
Årets resultat		-175 715	-296 917
Summa fritt eget kapital		-1 074 475	-757 759
Summa eget kapital		46 270 383	46 446 099
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 473 000	25 623 000
Summa långfristiga skulder		25 473 000	25 623 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder		74 839	170 813
Skatteskulder		2 962	7 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	310 698	262 689
Summa kortfristiga skulder		538 499	590 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 281 882	72 659 749

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 236 608	2 171 424
Kabel-TV / Internet	114 816	114 816
Inkasso/avhysning	0	1 080
Övriga ersättningar och intäkter	60	360
	2 351 484	2 287 680

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	162 050	69 837
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	19 517	134 960
	181 567	204 797

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	0	20 600
Besiktning / Serviceavtal	74 130	0
Yttre skötsel / Snöröjning	61 770	69 658
Fastighetsel	23 243	19 829
Uppvärmning	315 133	307 319
Vatten	84 390	39 028
Sophämtning	84 749	117 603
Fastighetsförsäkring	50 360	42 732
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 407	38 803
Städning utöver avtal (Extra debiteringar entrepre)	2 512	0
Kabel-TV / Internet	136 282	118 480
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	29 164	28 589
	865 140	802 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	33 515	38 507
Revisionsarvode	13 000	13 750
Förvaltningsarvode	71 348	64 824
Övriga externa tjänster/kostnader	16 800	6 538
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 624	45 643
	151 287	169 262

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 800	43 000
Löner övriga	16 050	10 000
Sociala avgifter	14 333	12 900
	75 183	65 900

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	60 193 000	60 193 000
Ingående anskaffningsvärden mark	12 937 000	12 937 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 130 000	73 130 000
Ingående avskrivningar	-1 983 285	-1 357 375
Årets avskrivningar	-625 910	-625 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 609 195	-1 983 285
Utgående redovisat värde	70 520 805	71 146 715
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	6 600 000
	39 800 000	37 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 942	70 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 942	70 942
Ingående avskrivningar	-42 564	-28 376
Årets avskrivningar	-14 188	-14 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 752	-42 564
Utgående redovisat värde	14 190	28 378

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	113	89
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	659 774	896 627
	659 887	896 716

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,790	rörligt 90 dagar	5 123 000	5 273 000
SBAB	3,780	2017-06-02	6 500 000	6 500 000
SBAB	2,010	2018-09-30	7 000 000	7 000 000
SBAB	1,340	rörligt 90 dagar	7 000 000	7 000 000
			25 623 000	25 773 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 873 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 118 000	27 118 000
	27 118 000	27 118 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	27 200	26 900
Upplupna sociala avgifter	0	4 690
Förskottsbetalda hyror och avgifter	194 054	168 762
Upplupna uppvärmningskostnader	45 385	43 075
Upplupna elavgifter	3 408	2 668
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	8 338	0
Upplupna driftskostnader	2 350	0
Beräknat arvode för revision	12 250	13 000
Upplupna reparationer och underhållskostnader	17 713	0
Upplupna avtalskostnader	0	3 594
	310 698	262 689

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Märsta den

Cecilia Ström

Curt Söderberg

Claes Olsson

Anders Fluch

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG