

**Årsredovisning**  
för  
**Brf BoKlok Ärlingheden II**

769619-2439

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-08-26.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

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

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-06-13 bestått av:

#### Ordinarie

Curt Söderberg

Anders Fluch

Pernilla Thalén

Ronnie Jonsson

Fredrik Eklund

t o m 2013-10-02

#### Suppleanter

Kent Haglund

Anneli Repka

Markus Holmström

Heléne Nordström

#### Revisorer

Ordinarie

KPMG AB

Suppleant

KPMG AB

#### Valberedning

Fredrik Dahlgren

Monica Thors

### **Fastighetens tekniska status**

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

Vid denna besiktning 2013 så upptäcktes brister av monteringen av grindar/takstolar på samtliga vindar. En särskild besiktning av vindar och dörrar genomfördes i oktober 2013. Även denna besiktning talar om brister i monteringen av grindar/takstolar på samtliga vindar. Detta åtgärdades av Skanska i februari 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012.

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

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 12 (2) st överlåtelser ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats och kommer att omprövas 2016.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 63 (65) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden samt 1 extra.

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.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

### **Ekonomi**

Anskaffningskostnaden för fastigheten har finansierats genom upptagande av lån om 27 118 000 kronor samt genom insatser 46 012 000 kronor, i enlighet med den ekonomiska planen.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Postboxar har införskaffats och monterats.

Träd och buskar har införskaffats och planterats för att försvåra passage över föreningens område.

Skyltar för märkning av lägenheter har införskaffats och monterats.

Nytt grus har införskaffats och spridits på samtliga grusgångar.

Säkerhetsbelysning har införskaffats och monterats på fasader som ligger mot skogen.

Service av ventilationssystem i samtliga lägenheter har utförts.

Avtal har tecknats med ISS för hantering av sen betalning av avgift.

Ett av föreningens lån har lagts om, lånet bands i 3 år till ränta 2,74 %.

Styrelseledamot Fredrik Eklund har på egen begäran lämnat sitt styrelseuppdrag.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett lån ska läggas om i juni 2014.

Ett avtal angående parkeringsbevakning har tecknats med Mobil Park AB.

Nya lås har monterats i samtliga dörrar. Nycklar för dessa har kvitterats av boende.

Montage av grindar/takstolar på samtliga vindar har utförts av Skanska.

Ett gemensamt bostadsrättstillägg har tecknats hos Trygg Hansa för föreningens samtliga lägenheter.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Fastigheten är skattebefriad t o m 2015, beskattad med halv skatt t o m 2020, därefter med hel skatt.

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 %.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 695 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 297 946	2 311 611	2 219 188	2 229 828	1 209 086
Resultat före reservering	133 444	32 262	279 000	302 037	206 699
Reservering yttre reparationsfond	190 400	190 400	250 000	300 000	93 780
Saldo yttre reparationsfond	721 458	599 558	349 558	94 808	1 028
Lån per kvm yta	8 341	8 389	8 597	8 600	8 628
Årsavgift bostäder kronor/kvm	695	695	695	665	0

Ingen uppgift för årsavgift/kvm för 2009 eftersom föreningen inte var helt inflyttad under året.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	99 568
årets vinst	133 445
	<b>233 013</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	190 400
i ny räkning överföres	42 613
	<b>233 013</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 297 946	2 311 611
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-82 624	-88 628
Driftkostnader	3	-788 930	-819 882
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-137 325	-180 495
Löner		-2 888	0
Avskrivningar		-191 873	-173 939
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 094 306</b>	<b>1 048 668</b>
Ränteintäkter		11 942	16 360
Räntekostnader		-972 804	-1 032 765
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 445</b>	<b>32 262</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>133 445</b>	<b>32 262</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 445</b>	<b>32 262</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	59 461 535	59 615 140
Mark		12 937 000	12 937 000
Maskiner och inventarier	6	71 504	38 830
		<b>72 470 039</b>	<b>72 590 970</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 470 039</b>	<b>72 590 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattekonto		87	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 013	30 323
		<b>31 100</b>	<b>30 410</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		540 240	528 653
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		401 725	390 773
		<b>941 966</b>	<b>919 426</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>973 066</b>	<b>949 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 443 105</b>	<b>73 540 806</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 012 000	46 012 000
Reservfond		90 000	90 000
Yttre reparationsfond		721 458	599 558
		<b>46 823 458</b>	<b>46 701 558</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		99 568	189 206
Årets resultat		133 445	32 262
		<b>233 013</b>	<b>221 468</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 056 471</b>	<b>46 923 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	25 904 520	26 073 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		168 480	150 000
Leverantörsskulder		63 412	148 504
Övriga skulder		1 289	19 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 933	227 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>482 114</b>	<b>544 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 443 105</b>	<b>73 540 806</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		27 118 000	27 118 000
		<b>27 118 000</b>	<b>27 118 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar har gjorts.

#### Anläggningstillgångar

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

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan som ökar med 2,5% per år.

Linjär avskrivningsmetod används i övrigt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader progressiv plan 100 år

Maskiner/Inventarier 3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 171 424	2 171 424
Rabatter ./.	0	0
Kabel-TV / Internet	126 132	137 448
Ersättningar och intäkter	390	2 739
	<b>2 297 946</b>	<b>2 311 611</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	82 624	20 128
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	68 500
	<b>82 624</b>	<b>88 628</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Besiktning/serviceavtal	72 541	92 315
Yttre skötsel/snöröjning	34 438	20 287
Fastighetsel	30 548	29 951
Uppvärmning	315 484	309 067
Vatten	78 858	67 448
Sophämtning	80 713	72 241
Container/grovsopor	0	3 376
Fastighetsförsäkring	28 070	25 794
Kabel-TV och internet	113 739	135 240
Övriga driftkostnader	34 538	64 162
	<b>788 929</b>	<b>819 881</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	20 892	11 826
Styrelse- och mötesarvoden	32 895	32 643
Lagstadgade sociala avgifter	10 762	9 374
Revisionsarvode	12 300	12 200
Förvaltningsarvode	60 476	58 452
Övriga externa tjänster	0	56 000
	<b>137 325</b>	<b>180 495</b>

Underhållsplan samt energideklaration upprättade under 2012, kostnaden för dessa bokförda under övriga externa tjänster.

### Not 5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 193 000	60 193 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 193 000</b>	<b>60 193 000</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-577 860	-428 001
Årets avskrivningar enligt plan	-153 605	-149 859
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-731 465</b>	<b>-577 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 461 535</b>	<b>59 615 140</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	5 600 000
	<b>37 600 000</b>	<b>35 600 000</b>

### Not 6 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Åkgräsklippare 2010, 5 år  
Snöslunga 2011, 3 år  
Postboxar 2013, 5 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 740	101 740
Inköp	70 942	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 682</b>	<b>101 740</b>
Ingående avskrivningar	-62 910	-38 830
Årets avskrivningar	-38 268	-24 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-101 178</b>	<b>-62 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 504</b>	<b>38 830</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	599 558	189 206	32 262
Disposition av föregående års resultat:			121 900	-89 638	-32 262
Årets resultat					133 445
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 012 000</b>	<b>90 000</b>	<b>721 458</b>	<b>99 568</b>	<b>133 445</b>

**Not 8 Fastighetslån**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 3,42% - 2015-05-12	5 573 000	5 723 000
SBAB - 2,74% - 2016-06-15	7 000 000	7 000 000
SBAB - 3,78% - 2017-06-02	6 500 000	6 500 000
SBAB - 4,36% - 2014-06-16	7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-168 480	-150 000
	<b>25 904 520</b>	<b>26 073 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

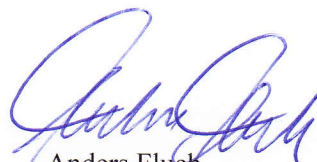
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	16 000	0
Upplupna sociala avgifter	5 000	0
Förskottsbetalda hyror/avg	168 616	158 114
Upplupna uppvärmningskostnader	43 094	51 415
Upplupna elavgifter	3 723	4 883
Beräknat arvode för revision	12 500	12 700
	<b>248 933</b>	<b>227 112</b>

Märsta den

17/4 2014



Curt Söderberg

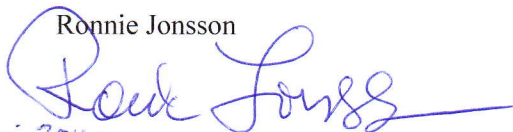


Anders Flueh

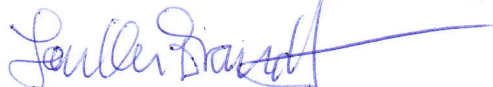


Pernilla Thalén

Ronnie Jonsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG