

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Ärlingheden II

769619-2439

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2014-05-21 bestått av:

Ordinarie	Helene Nordström Ronnie Jonsson Pernilla Thalén Micke Näslund Claes Olsson
-----------	--

Suppleanter	Curt Söderberg Anders Fluch Mattias Eckerman Caroline Iskander
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	KPMG AB
-----------	---------

Suppleant	KPMG AB
-----------	---------

Valberedning

Fredrik Dahlgren	sammankallande
Monica Thors	
Andreas Hultman	

Fastighetens tekniska status

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Service av ventilationssystem i samtliga lägenheter har utförts, inklusive rengöring av kanalerna.

Ett av föreningens lån har lagts om, lånet bands i 3 år till ränta 2,01%

Gatubelysning/armaturerna är utbytta till LED för energibespara och enligt lag - kvicksilver lampor ej längre tillåtna efter årsskiftet.

Avtal med Mobil Park numera Q-Park har tecknats angående skyltning samt parkeringsbevakning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 (12) st överlåtelser 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 vid årets slut 63 (63) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie 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.

Försäkring

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.)

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.

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.

Årsavgifter

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 286	2 298	2 309	2 218
Resultat efter finansiella poster	-313	133	32	279
Soliditet (%)	63,9	64,1	63,8	63,3
Kassalikviditet (%)	217,7	201,8	174,4	302,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	190	190	190	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	912	721	600	350
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	695	695	695	695
Län kr/kvm yta	8 293	8 341	8 389	8 597

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	42 613
årets förlust	-313 455
	-270 842

behandlas så att	
avsättning yttre reparationsfond	190 000
i ny räkning överföres	-460 842
	-270 842

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 286 240	2 297 556
Övriga rörelseintäkter		422	390
Summa rörelseintäkter		2 286 662	2 297 946
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-898 825	-837 016
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-150 955	-128 102
Personalkostnader	6	-59 114	-46 648
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-654 848	-191 873
Summa rörelsekostnader		-1 763 742	-1 203 639
Rörelseresultat		522 920	1 094 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 878	11 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 253	-972 804
Summa finansiella poster		-836 375	-960 862
Resultat efter finansiella poster		-313 455	133 445
Resultat före skatt		-313 455	133 445
Årets resultat		-313 455	133 445

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 772 625	72 398 535
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	14 750
Inventarier, verktyg och installationer	8	42 566	56 754
Summa materiella anläggningstillgångar		71 815 191	72 470 039
Summa anläggningstillgångar		71 815 191	72 470 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	720 414	401 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 672	31 013
Summa kortfristiga fordringar		747 086	432 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		548 988	540 240
Summa kassa och bank		548 988	540 240
Summa omsättningstillgångar		1 296 074	973 065
SUMMA TILLGÅNGAR		73 111 265	73 443 104

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 012 000	46 012 000
Reservfond		90 000	90 000
Yttre reparationsfond		911 858	721 458
Summa bundet eget kapital		47 013 858	46 823 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 613	99 568
Årets resultat	11	-313 455	133 445
Summa fritt eget kapital		-270 842	233 013
Summa eget kapital		46 743 016	47 056 471
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 773 000	25 904 520
Summa långfristiga skulder		25 773 000	25 904 520
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	168 480
Leverantörsskulder		203 459	63 412
Övriga skulder		0	1 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	241 790	248 932
Summa kortfristiga skulder		595 249	482 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 111 265	73 443 104
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		27 118 000	27 118 000
Summa ställda säkerheter		27 118 000	27 118 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Fastigheten kommer fr o m 2015 att beskattas med halv avgift t o m 2019, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 %.

Föreningens fond för planenligt 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, men före extraordinära 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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 171 424	2 171 424
Kabel-TV / Internet	114 816	126 132
Övriga ersättningar och intäkter	422	390
	2 286 662	2 297 946

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	49 761	82 624
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	0
	49 761	82 624

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Besiktning / Serviceavtal	182 224	72 541
Yttre skötsel / Snöröjning	8 750	34 438
Fastighetsel	24 518	30 548
Uppvärmning	307 114	315 484
Vatten	77 130	78 858
Sophämtning	77 474	80 713
Fastighetsförsäkring	37 882	28 070
Självrisk/reparation försäkringsskador	19 135	0
Kabel-TV / Internet	114 837	113 739
	849 064	754 391

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	22 733	20 567
Revisionsarvode	13 000	12 300
Förvaltningsarvode	62 168	60 476
Övriga externa tjänster/kostnader	35 029	325
Övriga förbrukningsinventarier/material	18 025	34 538
	150 955	128 206

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	45 400	32 895
Sociala avgifter	13 714	10 762
	59 114	43 657

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 193 000	60 193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 193 000	60 193 000
Ingående avskrivningar	-731 465	-577 860
Årets avskrivningar	-625 910	-153 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 357 375	-731 465
Utgående redovisat värde	58 835 625	59 461 535
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	37 600 000	37 600 000
Bokfört värde byggnader	58 835 625	59 461 535
Bokfört värde mark	12 937 000	12 937 000
	71 772 625	72 398 535

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 942	70 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 942	70 942
Ingående avskrivningar	-14 188	
Årets avskrivningar	-14 188	-14 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 376	-14 188
Utgående redovisat värde	42 566	56 754

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	88	87
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	720 326	401 725
	720 414	401 812

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrig fond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	721 458	99 568	133 445
Disposition av föregående års resultat:			190 400	-56 955	-133 445
Årets resultat					-313 455
Belopp vid årets utgång	46 012 000	90 000	911 858	42 613	-313 455

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 190 400/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-313 455	133 445
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	654 848	191 873
Likviditet från resultatet	341 393	325 318
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-314 261	-11 642
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	318 601	10 952
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	131 615	-81 146
Likviditet från rörelsekapitalet	135 955	-81 836
Akkumulerad likviditet från rörelsen	477 348	243 482
Investeringar		-70 942
Amortering lån	-150 000	-150 000
Likviditet från investeringar och lån	-150 000	-220 942
Årets kassaflöde	327 348	22 540
Likvida medel		
Kassa och bank	548 988	540 240
Avräkning ISS Facility Services AB	720 326	401 725
Likvida medel vid årets slut	1 269 314	941 965

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	3,42	2015-05-12	5 423 000	5 573 000
SBAB	2,74	3-mån	7 000 000	7 000 000
SBAB	3,78	2017-06-02	6 500 000	6 500 000
SBAB	2,01	2018-09-30	7 000 000	7 000 000
			25 923 000	26 073 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-168 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 173 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	16 900	16 000
Upplupna sociala avgifter	5 300	5 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	153 370	168 616
Upplupna uppvärmningskostnader	49 918	43 094
Upplupna elavgifter	3 302	3 723
Beräknat arvode för revision	13 000	12 500
	241 790	248 933

Märsta den 14/4-2015

Helene Nordström



Micke Näslund



Pernilla Thalén



Ronnie Jonsson



Claes Olsson



Min revisionsberättelse har lämnats .



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ärlingheden II, org. nr 769619-2439

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden II för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf BoKlok Ärlingheden IIs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Ärlingheden II för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor