

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

769619-2439

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## **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.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 2015 -05 -19 bestått av:

Ordinarie	Cecilia Ström	ordförande
	Curt Söderberg	vice ordförande
	Claes Olsson	sekreterare
	Pernilla Thalén	kassör
	Ronnie Jonsson	ansvarig nycklar

Suppleanter

Anders Fluch  
Micke Näslund  
Caroline Iskander

Ordinarie KPMG AB

Suppleant KPMG AB

Valberedning

Fredrik Dahlgren sammankallande  
Monica Thors  
Andreas Hultman

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 vårstämdningen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012.

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Nytt staket mellan parkering och gångväg.

Två stycken städdagar har med lyckat resultat genomförts under året.

Tak har monterats över postboxarna.

Höjning av avgiften till föreningen om 3%.

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 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 (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 286	2 286	2 298	2 309
Resultat efter finansiella poster	-297	-313	133	32
Soliditet (%)	63,9	63,9	64,1	63,8
Kassalikviditet (%)	251,4	217,7	201,8	174,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	190	190	190	190
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 102	912	721	600
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	695	695	695	695
Län kr/kvm yta	8 244	8 293	8 341	8 389

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-460 842
årets förlust	-296 917
	<b>-757 759</b>

behandlas så att

avsättning yttre reparationsfond	190 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-49 000
i ny räkning överföres	-898 759
	<b>-757 759</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 286 240	2 286 240
Övriga rörelseintäkter		1 440	422
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 287 680</b>	<b>2 286 662</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 007 438	-898 825
Övriga externa kostnader	5	-169 262	-150 955
Personalkostnader	6	-65 900	-59 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 098	-654 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 882 698</b>	<b>-1 763 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>404 982</b>	<b>522 920</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 462	8 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 361	-845 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-701 899</b>	<b>-836 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-296 917</b>	<b>-313 455</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-296 917</b>	<b>-313 455</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-296 917</b>	<b>-313 455</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 146 715	71 772 625
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 378	42 566
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 175 093</b>	<b>71 815 191</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 175 093</b>	<b>71 815 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	896 716	720 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 585	26 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>931 301</b>	<b>747 086</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 355	548 988
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>553 355</b>	<b>548 988</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 484 656</b>	<b>1 296 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 659 749</b>	<b>73 111 265</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 012 000	46 012 000
Reservfond		90 000	90 000
Yttre reparationsfond		1 101 858	911 858
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 203 858</b>	<b>47 013 858</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-460 842	42 613
Årets resultat		-296 917	-313 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-757 759</b>	<b>-270 842</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 446 099</b>	<b>46 743 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 623 000	25 773 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 623 000</b>	<b>25 773 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		170 813	203 459
Skatteskulder		7 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	262 689	241 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>590 650</b>	<b>595 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 659 749</b>	<b>73 111 265</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna  
skulder och avsättningar*

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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, 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 171 424	2 171 424
Kabel-TV / Internet	114 816	114 816
Inkasso/avhysning	1 080	0
Övriga ersättningar och intäkter	360	422
	<b>2 287 680</b>	<b>2 286 662</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	69 837	49 761
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	134 960	0
	<b>204 797</b>	<b>49 761</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Obligatorisk ventilationskontroll	20 600	0
Besiktning / Serviceavtal	0	182 224
Yttre skötsel / Snöröjning	69 658	8 750
Fastighetsel	19 829	24 518
Uppvärmning	307 319	307 114
Vatten	39 028	77 130
Sophämtning	117 603	77 474
Fastighetsförsäkring	42 732	37 882
Självrisk/reparation försäkringsskador	38 803	19 135
Kabel-TV / Internet	118 480	114 837
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	28 589	0
	<b>802 641</b>	<b>849 064</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	38 507	22 733
Revisionsarvode	13 750	13 000
Förvaltningsarvode	64 824	62 168
Övriga externa tjänster/kostnader	6 538	35 029
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 643	18 025
	<b>169 262</b>	<b>150 955</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvode	43 000	45 400
Löner övriga	10 000	0
Sociala avgifter	12 900	13 714
	<b>65 900</b>	<b>59 114</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	60 193 000	60 193 000
Ingående anskaffningsvärden mark	12 937 000	12 937 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 130 000</b>	<b>73 130 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 357 375	-731 465
Årets avskrivningar	-625 910	-625 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 983 285</b>	<b>-1 357 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 146 715</b>	<b>71 772 625</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	<b>37 600 000</b>	<b>37 600 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	70 942	70 942
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 942</b>	<b>70 942</b>
Ingående avskrivningar	-28 376	-14 188
Årets avskrivningar	-14 188	-14 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 564</b>	<b>-28 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 378</b>	<b>42 566</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning skattekonto	89	88
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	896 627	720 326
	<b>896 716</b>	<b>720 414</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Övrig fond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	911 858	42 613	-313 455
Disposition av föregående års resultat:			190 000	-503 455	313 455
Årets resultat					-296 917
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 012 000</b>	<b>90 000</b>	<b>1 101 858</b>	<b>-460 842</b>	<b>-296 917</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 190 000/- 0 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

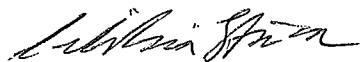
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	1,79	Löpande	5 273 000	5 423 000
SBAB	2,74	3-mån	7 000 000	7 000 000
SBAB	3,78	2017-06-02	6 500 000	6 500 000
SBAB	2,01	2018-09-30	7 000 000	7 000 000
			<b>25 773 000</b>	<b>25 923 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-168 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 023 000 kronor.

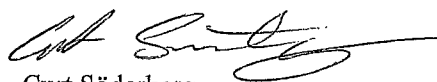
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	26 900	16 900
Upplupna sociala avgifter	4 690	5 300
Förskottsbetalda hyror och avgifter	168 762	153 370
Upplupna uppvärmningskostnader	43 075	49 918
Upplupna elavgifter	2 668	3 302
Upplupna avtalskostnader	3 594	0
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	<b>262 689</b>	<b>241 790</b>

Märsta den 21/4 2016



Cecilia Ström



Curt Söderberg



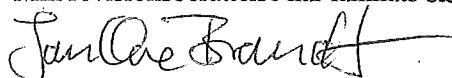
Pernilla Thalén

Ronnie Jonsson



Claes Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2016



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 2015.

#### *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 revisionssed 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 2015 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 2015.

#### *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 revisionssed 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 2 maj 2016

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor