

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Ärlingheden II

769619-2439

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-06-07 bestått av:

Ordinarie

Jan Sundell
Fredrik Eidlert
Curt Söderberg
Patrik Kärr
Anders Fluch

Suppleanter

Kent Haglund
Leila Repka
Christian Helsing
Markus Holmström

Revisorer

Ordinarie

KPMG AB

Suppleant

KPMG AB

Valberedning

Patrik Smeeton
Mara Priede
Fredrik Dahlgren

Fastighetens tekniska status

I samband med upprättande av underhållsplan utfördes en teknisk besiktning av fastigheten 2012. Besiktningen utfördes av en extern part. Den enda konstaterade bristen som i närtid kan komma att föranledda åtgärd för berörda bostadsrättshavare är att vissa altanbyggnationer, som brf-havaren utfört själv, inte uppförts på ett korrekt sätt. I de aktuella fallen har altanen förankrats i fastighetsstommen vilket riskerar att medföra fukttransport och rötskador i stommen. Föreningens stadgar fastslår i övrigt att styrelsen är ålagda att varje år genomföra en besiktning av fastigheten samt inventering av föreningens tillgångar. Dessa åligganden genomförs i samband med den årliga vårstämningen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012.

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 (5) st överlåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats och kommer att omprövas 2013.

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 65 (68) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av 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

Staket längs besöksparkeringen har uppförts.

Farthinder har inskaffats.

Underhållsplan har upprättats.

Ett av föreningens lån har lagts om, lånet bands i 5 år till ränta 3,78%. I samband med omläggningen amorterades 500 000 kronor på det aktuella lånet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nya postlådor ska anskaffas enligt stämmobeslut 2012.

Gruset på gårdarna ska bytas ut.

Ett lån ska läggas om i maj 2013.

Styrelseledamoten Patrik Kärr har på egen begäran lämnat sitt styrelseuppdrag.

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 26,3 %.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 695 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m den 2013-03-16.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 311 611	2 219 188	2 229 828	1 209 086
Resultat före reservering	32 262	279 000	302 037	206 699
Reservering yttre reparationsfond	190 400	250 000	300 000	93 780
Saldo yttre reparationsfond	599 558	349 558	94 808	1 028
Lån per kvm yta	8 389	8 597	8 600	8 628
Årsavgift bostäder kronor/kvm	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	189 206
årets vinst	32 262
	221 468
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	190 400
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-68 500
i ny räkning överföres	99 568
	221 468

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 311 611	2 219 188
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-88 628	-5 167
Driftskostnader	3	-819 882	-665 426
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-180 495	-107 413
Avskrivningar		-173 939	-170 284
Resultat före finansiella poster		1 048 668	1 270 898
Övriga ränteintäkter		16 360	16 275
Räntekostnader		-1 032 765	-1 008 172
Resultat efter finansiella poster		32 262	279 000
Resultat före skatt		32 262	279 000
Årets resultat		32 262	279 000

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	59 615 140	59 764 999
Mark		12 937 000	12 937 000
Maskiner och inventarier	6	38 830	62 910
		72 590 970	72 764 909
Summa anläggningstillgångar		72 590 970	72 764 909
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Skattekonto		87	-13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 323	54 052
		30 410	54 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		528 653	513 863
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		390 773	700 129
		919 426	1 213 992
Summa omsättningstillgångar		949 836	1 268 082
SUMMA TILLGÅNGAR		73 540 806	74 032 991

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 012 000	46 012 000
Reservfond		90 000	90 000
Yttre reparationsfond		599 558	349 558
		46 701 558	46 451 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		189 206	160 206
Årets resultat		32 262	279 000
		221 468	439 206
Summa eget kapital		46 923 026	46 890 764
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	26 073 000	26 723 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		150 000	150 000
Leverantörsskulder		148 504	15 721
Övriga skulder		19 164	8 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	227 112	244 525
Summa kortfristiga skulder		544 780	419 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 540 806	74 032 991
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		27 118 000	27 118 000
		27 118 000	27 118 000
Ansvarsförbindelser		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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 171 424	2 171 424
Rabatter ./.	0	-90 484
Kabel-TV / Internet	137 448	137 448
Ersättningar och intäkter	2 739	800
	2 311 611	2 219 188

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	20 128	5 167
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	68 500	0
	88 628	5 167

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Besiktning/serviceavtal	92 315	24 635
Yttre skötsel/snöröjning	20 287	15 000
Fastighetsel	29 951	30 326
Uppvärmning	309 067	286 319
Vatten	67 448	52 067
Sophämtning	72 241	71 536
Container/grovsopor	3 376	0
Fastighetsförsäkring	25 794	26 956
Kabel-TV och internet	135 240	135 240
Övriga driftkostnader	64 162	23 347
	819 881	665 426

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	11 826	9 991
Styrelse- och mötesarvoden	32 643	15 137
Lagstadgade sociala avgifter	9 374	3 143
Revisionsarvode	12 200	12 500
Förvaltningsarvode	58 452	56 943
Övriga externa tjänster	56 000	9 699
	180 495	107 413

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

Not 5 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 193 000	60 193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 193 000	60 193 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-428 001	-281 797
Årets avskrivningar enligt plan	-149 859	-146 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-577 860	-428 001
Utgående redovisat värde	59 615 140	59 764 999
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	35 600 000	35 600 000

Not 6 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Åkgräsklippare 2010, 5 år
Snöslunga 2011, 3 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 740	73 750
Inköp		27 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 740	101 740
Ingående avskrivningar	-38 830	-14 750
Årets avskrivningar	-24 080	-24 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 910	-38 830
Utgående redovisat värde	38 830	62 910

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	349 558	160 206	279 000
Disposition av föregående års resultat:			250 000	29 000	-279 000
Årets resultat					32 262
Belopp vid årets utgång	46 012 000	90 000	599 558	189 206	32 262

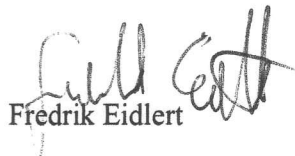
Not 8 Fastighetslån


	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,42% - 2015-05-12	5 723 000	5 873 000
SBAB - 4,01% - 2013-05-28	7 000 000	7 000 000
SBAB - 3,78% - 2017-06-02	6 500 000	7 000 000
SBAB - 4,36% - 2014-06-16	7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-150 000	-150 000
	26 073 000	26 723 000

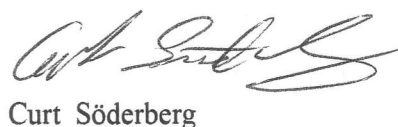
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda hyror/avg	158 114	102 202
Upplupna uppvärmningskostnader	51 415	35 132
Upplupna elavgifter	4 883	3 707
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	90 484
Beräknat arvode för revision	12 700	13 000
	227 112	244 525

Märsta den 22 april 2013


Fredrik Eidlert

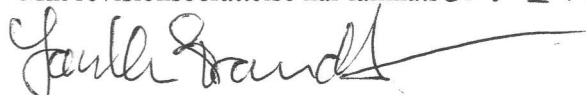

Jan Sundell


Curt Söderberg


Patrik Kärr


Anders Fluch

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2013



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 2012.

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 2012 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 2012.

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.

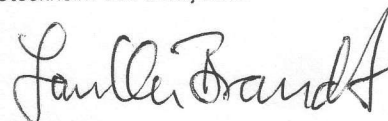
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2 maj 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor