

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Ärlingheden II

769619-2439

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-06-08 bestått av:

Ordinarie
Per-Håkan Andersson
Jan Sundell
Fredrik Eidlert
Curt Söderberg
Patrik Kärr

Suppleanter
Kent Haglund
Leila Anneli Repka
Mats Norrman
Anders Fluch

Revisorer
Ordinarie KPMG AB

Suppleant KPMG AB

Valberedning
Sara Åslund
Patrik Smeeton
Ronnie Jonsson

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

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 68 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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, 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.

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

- Ett av föreningens lån lades om i juni. Vi valde löptid 2 år och fick ränta 4,01%
- En god ekonomisk ställning gav föreningen möjlighet att sänka månadsavgiften i december med 50%.
- Två snöslungor införskaffades under året.
- Slutbesiktning genomfördes av Skanska och styrelsen valde att även anlita en egen besiktningsman. Åtgärdsarbeten genomfördes under hösten och kommer även till viss del fortsätta under 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Ett lån ska läggas om i juni.
- Enligt önskemål från medlemmar kommer staket att sättas upp, i första hand längs gästparkeringen. Eventuella staket på andra platser i området tar styrelsen upp till fortsatt diskussion under 2012.

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 2012-01-01 uppgår till 695 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 219 188	2 229 828	1 209 086
Resultat före reservering	279 000	302 037	206 699
Reservering yttre reparationsfond	250 000	300 000	93 780
Saldo yttre reparationsfond	349 558	94 808	1 028
Lån per kvm yta	8 597	8 600	8 628
Årsavgift bostäder kronor/kvm	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	160 206
årets vinst	279 000
	439 206
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	250 000
i ny räkning överföres	189 206
	439 206

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 219 188	2 229 828
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-5 167	-48 727
Driftskostnader	3	-665 426	-731 619
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-107 413	-89 013
Avskrivningar	5	-170 284	-157 388
Resultat före finansiella poster		1 270 898	1 203 081
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 275	546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 172	-901 590
Resultat efter finansiella poster		279 000	302 037
Resultat före skatt		279 000	302 037
Årets resultat		279 000	302 037

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	59 764 999	59 911 203
Mark		12 937 000	12 937 000
Maskiner och inventarier	7	62 910	59 000
		72 764 909	72 907 203
Summa anläggningstillgångar		72 764 909	72 907 203
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	50
Övriga fordringar		-13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 052	31 682
		54 090	31 732
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		513 863	500 309
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		700 129	476 951
		1 213 992	977 260
Summa omsättningstillgångar		1 268 082	1 008 992
SUMMA TILLGÅNGAR		74 032 991	73 916 195

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 012 000	46 012 000
Yttre reparationsfond		439 558	184 808
		46 451 558	46 196 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		160 206	112 919
Årets resultat		279 000	302 037
		439 206	414 956
Summa eget kapital		46 890 764	46 611 764
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	26 723 000	26 879 148
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		150 000	118 852
Leverantörsskulder		15 721	43 159
Övriga skulder		8 981	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	244 525	263 272
Summa kortfristiga skulder		419 227	425 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 032 991	73 916 195
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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	2 171 424	2 087 496
Rabatter ./.	-90 484	0
Kabel-TV / Internet	137 448	133 446
Ersättningar och intäkter	800	2 282
Fakturerade kostnader	0	6 604
	2 219 188	2 229 828

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	5 167	3 477
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	45 250
	5 167	48 727

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Besiktning/serviceavtal	24 635	10 857
Yttre skötsel/snöröjning	15 000	38 563
Fastighetsel	30 326	32 537
Uppvärmning	286 319	310 871
Vatten	52 067	69 560
Sophämtning	71 536	69 238
Fastighetsförsäkring	26 956	21 950
Kabel-TV och internet	135 240	135 240
Övriga driftkostnader	23 347	42 804
	665 426	731 620

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	9 991	9 897
Styrelse- och mötesarvoden	15 137	15 300
Lagstadgade sociala avgifter	3 143	4 700
Revisionsarvode	12 500	5 500
Förvaltningsarvode	56 943	53 616
Övriga externa tjänster	9 699	0
	107 413	89 013

Justering av upplupen kostnad för revision 2009 medför att kostnaden för 2010 låg. Utbetalning för revision 2010 12 500,-.

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	146 204	142 638
Maskiner	24 080	14 750
	170 284	157 388

Not 6 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 193 000	60 193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 193 000	60 193 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-281 797	-139 159
Årets avskrivningar enligt plan	-146 204	-142 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 001	-281 797
Utgående redovisat värde	59 764 999	59 911 203
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	35 600 000	35 600 000

Not 7 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Åkgräsklippare 2010, 5 år
Snöslunga 2011, 3 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 750	
Inköp	27 990	73 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 740	73 750
Ingående avskrivningar	-14 750	
Årets avskrivningar	-24 080	-14 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 830	-14 750
Utgående redovisat värde	62 910	59 000

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrig fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	94 808	112 919	302 037
Disposition av föregående års resultat:			254 750	47 287	-302 037
Årets resultat					279 000
Belopp vid årets utgång	46 012 000	90 000	349 558	160 206	279 000

Not 9 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,42% - 2015-05-12	5 873 000	5 998 000
SBAB - 4,01% - 2013-05-28	7 000 000	7 000 000
SBAB - 3,58% - 2012-06-15	7 000 000	7 000 000
SBAB - 4,36% - 2014-06-16	7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-150 000	-118 852
	26 723 000	26 879 148


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

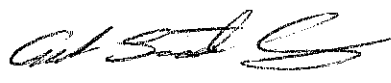
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	15 300
Upplupna sociala avgifter	0	4 700
Förskottsbetalda hyror/avg	102 202	172 414
Upplupna uppvärmningskostnader	35 132	44 852
Upplupna elavgifter	3 707	5 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 484	7 500
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	244 525	263 272

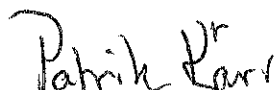
Märsta den 11 april 2012


Per-Håkan Andersson



Fredrik Eidlert


Jan Sundell


Curt Söderberg


Patrik Kärr

Vår
revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2012


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden II för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2012

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor