Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Brf Bojen 7
769606-6971

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Lundberg	Ledamot - Ordförande	2014
Mia Söderberg	Ledamot - Vice ordförande	2015
Rickard Idengren	Ledamot - Sekreterare	2014
Fredrik Wolbe	Ledamot	2015
Patrik Otteberg	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning
Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Andreas Axelsson, Oscar Fredlund och Mattias Edling.

Arvode
Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Berge Städ AB avseende trappstädning.

Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2002-10-15 fastigheten Bojen 7 i Stockholm, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 6 våningar innehållande 41 lägenheter och 1 lokal fördelade enligt följande:

19 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st lokal i entréplan

Nybyggnadsår 1930, värdeår 1961.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.
Total boyta 2 246 m², lokalyta 78 m².

Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa (ADE-försäkring). I försäkringen ingår också bostadsohyra och bostadsrättshavarnas fasta inredning och egendom.

Flerårsjämförelse

		2013	2012	2011
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	693	693	693
Låneskuld per totala kvm	kr	6 876	6 885	6 893
* Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	26	25	32

* Föreningen har gått över till uppvärmning med bergvärme som belastar elkostnaden istället för värmekostnaden för föreningen. Därav sjunker uppvärmningskostnad per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Framtida underhåll framgår av föreningens underhållsplan.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 951 877
Årets resultat	128 741
	-1 823 136

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Överförs till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	76 000
I ny räkning balanseras	-1 899 136
	-1 823 136

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	128 741
Dispositioner	-76 000
Årets resultat efter dispositioner	52 741
Medel för yttre underhåll efter disposition	239 864

Brf Bojen 7
769606-6971

Resultaträkning

	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 689 576	1 689 084
Summa intäkter		1 689 576	1 689 084
Föreningens kostnader			
Drift	3	-529 660	-590 219
Arvoden, personalkostnader	4	-124 072	-59 020
Periodiskt underhåll		0	-92 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-62 150	-66 625
Avskrivningar byggnad	5	-80 288	-75 744
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-186 760	-182 290
Avskrivningar inventarier	7	-3 370	-3 370
Summa kostnader		-986 300	-1 069 768
Rörelseresultat		703 276	619 316
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	9 548	4 510
Finansiella kostnader		-584 083	-676 227
Summa finansiella poster		-574 535	-671 717
Resultat efter finansiella poster		128 741	-52 401
ÅRETS RESULTAT		128 741	-52 401

Brf Bojen 7
769606-6971

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	42 935 808	43 016 096
Fastighetsförbättringar	6	6 902 443	7 089 203
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 370	6 740
Summa materiella anläggningstillgångar		49 841 621	50 112 039
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		4 100	4 100
Summa finansiella anläggningstillångar		4 100	4 100
Summa anläggningstillgångar		49 845 721	50 116 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		1 027 575	633 628
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga kortfristiga fordringar	9	22 232	24 497
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	59 027	61 366
Summa kortfristiga fordringar		1 108 834	719 541
Kassa och bank		8 000	8 000
Summa omsättningstillgångar		1 116 834	727 541
SUMMA TILLGÅNGAR		50 962 555	50 843 680

Brf Bojen 7
769606-6971

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 000 005	32 000 005
Upplåtelseavgifter		4 205 775	4 205 775
Fond för yttre underhåll		163 864	180 164
Summa bundet eget kapital		36 369 644	36 385 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 951 877	-1 915 776
Årets resultat		128 741	-52 401
Summa fritt eget kapital		-1 823 136	-1 968 177
Summa eget kapital		34 546 508	34 417 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 960 000	15 980 000
Summa långfristiga skulder		15 960 000	15 980 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 000	20 000
Ränteskulder		120 887	135 254
Leverantörsskulder		22 176	34 870
Skatteskulder		0	4 420
Övriga kortfristiga skulder	13	65 930	65 500
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	227 054	185 869
Summa kortfristiga skulder		456 047	445 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 962 555	50 843 680
Ställda säkerheter	15	18 370 000	18 370 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.
Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Byggnaden skrivs av enligt 60-årig annuitetsplan. Fastighetsförbättringarna - trapphusrenovering, hiss, fasad, fönster, takrenovering, bergvärmeanläggning, säkerhetsdörrar, takterass, radiatorer, stamventiler och avgasare värmepump - skrivs av enligt annuitetsplaner på mellan 20 och 40 år. Bredbandet skrivs av enligt rak plan på 10 år och inventarierna enligt rak plan på 5 år.
Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Not 2 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	1 557 612	1 557 612
Hyror lokaler	131 964	131 472
Brutto	1 689 576	1 689 084
Summa nettoomsättning	1 689 576	1 689 084

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	12 625	5 008
Reparationer, löpande underhåll	46 041	115 662
Elavgifter	172 246	185 629
Uppvärmning	60 702	58 964
Vatten och avlopp	39 474	39 486
Renhållning	37 703	27 498
Försäkringar	59 806	52 682
Kabel-TV/Internet	14 146	10 840
Övriga driftskostnader	0	7 232
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 680	55 776
Övriga förvaltningskostnader	20 437	22 942
Revisionsarvode	8 800	8 500
Summa driftskostnader	529 660	590 219

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	2013	2012
*Arvode styrelse	95 500	46 000
Sociala kostnader	28 572	13 020
Summa arvoden, personalkostnader	124 072	59 020

* Korrigering av periodisering: År 2012 ligger kostnad avseende år 2011. År 2013 ligger kostnad för utbetalt arvode avseende år 2012 (45 500 kr) och ej utbetald kostnad avseende 2013 (50 000 kr).

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-596 102	-520 358
Årets avskrivningar	-80 288	-75 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-676 390	-596 102
Utgående planenligt värde	24 709 226	24 789 514
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde byggnader och mark	42 935 808	43 016 096
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 072 000	20 778 000
Taxeringsvärde mark	26 582 000	25 488 000
	48 654 000	46 266 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 400 000	45 200 000
Lokaler	1 254 000	1 066 000
	48 654 000	46 266 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	7 931 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	7 931 598
Ingående ackumulerade avskrivningar	-842 395	-660 105
Årets avskrivningar	-186 760	-182 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 029 155	-842 395
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	6 902 443	7 089 203

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 079	-38 709
Årets avskrivningar	-3 370	-3 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 449	-42 079
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	3 370	6 740

Not 8 Finansiella intäkter

	2013	2012
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	9 412	4 405
Övriga ränteintäkter	136	105
Summa finansiella intäkter	9 548	4 510

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekontot	22 177	24 497
Skattefordringar	55	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	22 232	24 497

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 405
Förutbetalda driftskostnader	52 180	49 370
Övriga interimsfordringar	6 847	7 591
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 027	61 366

Not 11 Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	32 000 005	4 205 775	180 164	-1 915 776	-52 401
Reservering till yttre fond			76 200	-76 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-92 500	92 500	
Balansering av föregående års resultat				-52 401	52 401
Årets resultat					128 741
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	163 864	-1 951 877	128 741

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	2,96	2017-09-25	3 780 000 kr
Swedbank Hypotek	4,39	2014-09-25	8 000 000 kr
Swedbank Hypotek	2,788	rörligt	2 750 000 kr
Swedbank Hypotek	2,775	rörligt	1 450 000 kr

Summa:	15 980 000
Avgår kortfristig del	-20 000
Summa skulder till kreditinstitut	15 960 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	15 880 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Deponerade medel lokaler	65 500	65 500
Skulder till MBF	430	0
Summa övriga kortfristiga skulder	65 930	65 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	121 027	127 615
Upplupna driftskostnader	24 046	49 754
Upplupna styrelsearvoden	50 000	0
Upplupna revisionsarvoden	8 800	8 500
Upplupna sociala avgifter	15 710	0
Övriga interimsskulder	7 471	0
Summa	227 054	185 869

Not 15 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 370 000	18 370 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 31-3-2014

Rickard Idengren
~~Ordförande~~

Karl Lundberg
Ordförande

Mia Söderberg

Fredrik Wolbe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-04.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bojen 7, org. nr 769606-6971

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bojen 7 för år 2013.

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

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 den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bojen 7 för år 2013.

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

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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 4 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor