Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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.

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 2011-03-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andreas Axelsson	Ordförande	2012
Lars Helgesson	Vice ordförande	2012
Patrik Otteberg	Sekreterare	2013
Per-Olof Nilsson	Ledamot	2013
Matti Rönnqvist	Suppleant	2012
Mattias Edling	Suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

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

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

Valberedning
Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Helena Davidsson och Johanna Wahlin.

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.

MS

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 3 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

		2011	2010	2009
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	693	693	693
Låneskuld per totala kvm	kr	6 893	7 892	7 900
* Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	32	41	93

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

Väsentliga händelser under 2011

- Vi har blivit utnämnda till "Årets Bostadsrättsförening 2011" av Fastighetsägarna.

- Iordningställande av trapphusets balkonger ut mot Industrigatan med bord och stolar, växter. Ytterligare terrassmöbler har köpts in under året p.g.a. stor efterfrågan.

- Stamventiler monteras på varje stam för att säkerställa att värmen når ut bättre i fastigheten. Injusterade av Stig Gerdin.

- 177 nya radiatorer är installerade med nya ventiler och termostater, hela systemet är injusterat av Stig Gerdin och allt är dokumenterat via injusteringsprotokoll.

- Avgasare installerad i bergvärmeanläggningen så att värmen når ut till alla element på ett optimalt sätt.

Fastigheten är sedan mars 2011 utrustas med en anslutningspunkt, en så kallad husnod, som förbereds med en anslutning till Stockholms fibernät. Med en anslutning till fibernätet kommer samtliga tjänsteleverantörer i nätet kunna erbjuda oss sina framtida tjänster.

MS

Väsentliga händelser under 2012

- Uppdatering av den 10-åriga underhållsplanen.
- Fullständigt testamente kring allt som har gjorts under åren 2002-2012 (10år) så att efterföljande ordförande samt styrelse kan finna en fullständig redovisning på allt som har genomförts med kontaktuppgifter, företag, tidpunkt, nummer, e-mail etc.
- Nu är fastigheten i toppskick med alla stora renoveringar genomförda. Vi kommer in i en ny fas där vi nu mer förvaltar och alla kan njuta av sin närmiljö.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 781 352
Årets resultat	-82 261
	-1 863 613
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Överförs till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	128 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-75 836
I ny räkning balanseras	-1 915 777
	-1 863 613
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-82 261
Dispositioner	-52 164
Årets resultat efter dispositioner	-134 425
Medel för yttre underhåll efter disposition	180 164

Resultaträkning

	Not	2011	2010
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 731 550	1 816 351
Summa intäkter		1 731 550	1 816 351
Föreningens kostnader			
Drift	3	-608 744	-722 779
Arvoden, personalkostnader	4	-65 710	-65 710
Periodiskt underhåll		-75 836	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-64 042	-64 637
Avskrivningar byggnad	5	-71 456	-67 412
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-177 938	-151 842
Avskrivningar inventarier	7	-3 370	-3 370
Summa kostnader		-1 067 096	-1 075 750
Rörelseresultat		664 454	740 601
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	10 130	3 904
Finansiella kostnader		-756 845	-650 521
Summa finansiella poster		-746 715	-646 617
Resultat efter finansiella poster		-82 261	93 984
Aktuell skatt		0	-1 018
ÅRETS RESULTAT		-82 261	92 966

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 091 840	43 163 296
Fastighetsförbättringar	6	7 271 493	6 223 085
Inventarier, verktyg och installationer	7	10 110	13 480
Summa materiella anläggningstillgångar		50 373 443	49 399 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		4 100	4 100
Summa finansiella anläggningstillångar		4 100	4 100
Summa anläggningstillgångar		50 377 543	49 403 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		491 112	740 105
Avgifts- och hyresfordringar		3 993	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	21 936	21 505
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	60 107	49 521
Summa kortfristiga fordringar		577 148	811 131
Kassa och bank		8 000	8 000
Summa omsättningstillgångar		585 148	819 131
SUMMA TILLGÅNGAR		50 962 691	50 223 092

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 000 005	31 028 000
Upplåtelseavgifter		4 205 775	2 047 062
Fond för yttre underhåll		128 000	0
Summa bundet eget kapital		36 333 780	33 075 062
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 781 352	-1 746 318
Årets resultat		-82 261	92 966
Summa fritt eget kapital		-1 863 613	-1 653 352
Summa eget kapital		34 470 167	31 421 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 000 000	18 320 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	18 320 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 000	20 000
Ränteskulder		142 549	138 264
Leverantörsskulder		94 685	33 094
Skatteskulder		3 142	567
Övriga kortfristiga skulder	13	65 550	65 550
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	166 598	223 907
Summa kortfristiga skulder		492 524	481 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 962 691	50 223 092
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 värmepums - 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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	1 513 191	1 510 296
Hyror lokaler	128 184	128 172
Hyror bostäder	55 697	58 908
Övriga hyresintäkter	16 400	103 600
Övriga intäkter	0	15 375
Återförda reserveringar	18 078	0
Brutto	1 731 550	1 816 351
Summa nettoomsättning	1 731 550	1 816 351

Not 3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	9 628	10 681
Reparationer, löpande underhåll	85 846	103 511
Elavgifter	198 390	228 053
Uppvärmning	74 732	94 672
Vatten och avlopp	33 283	35 667
Renhållning	26 728	25 749
Försäkringar	47 737	45 047
Kabel-TV	10 582	10 347
Övriga fastighetskostnader	4 780	17 845
Övriga driftskostnader	16 493	31 013
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 824	54 076
Övriga förvaltningskostnader	37 471	58 068
Revisionsarvode	8 250	8 050
Summa driftskostnader	608 744	722 779

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	2011	2010
Arvode styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
Summa arvoden, personalkostnader	65 710	65 710

JKS

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-448 902	-381 490
Årets avskrivningar	-71 456	-67 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-520 358	-448 902
Utgående planenligt värde	24 865 258	24 936 714
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 226 582	18 000 000
Årets anskaffning	0	226 582
Utgående planenligt värde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde byggnader och mark	43 091 840	43 163 296
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 778 000	20 940 000
Taxeringsvärde mark	25 488 000	25 488 000
	46 266 000	46 428 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	1 066 000	1 228 000
	46 266 000	46 428 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 705 252	6 246 639
Årets anskaffningar	1 226 346	458 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	6 705 252
Ingående ackumulerade avskrivningar	-482 167	-330 325
Årets avskrivningar	-177 938	-151 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660 105	-482 167
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	7 271 493	6 223 085

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	31 969
Årets anskaffningar	0	16 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 339	-31 969
Årets avskrivningar	-3 370	-3 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 709	-35 339
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	10 110	13 480

Not 8 Finansiella intäkter

	2011	2010
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	9 699	3 871
Övriga ränteintäkter	431	33
Summa finansiella intäkter	10 130	3 904

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekontot	21 936	21 505
Summa övriga kortfristiga fordringar	21 936	21 505

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 699	3 871
Förutbetalda driftskostnader	42 808	39 175
Övriga interimsfordringar	7 600	6 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 107	49 521

Not 11 Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 028 000	2 047 062	0	-1 746 318	92 966
Upplåtelse	972 005	2 158 713			
Reservering till yttre fond			128 000	-128 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				92 966	-92 966
Årets resultat					-82 261
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	128 000	-1 781 352	-82 261

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	5,05	2012-12-03	3 820 000 kr
Swedbank Hypotek	4,39	2014-09-25	8 000 000 kr
Swedbank Hypotek	3,515	2012-05-28	2 750 000 kr
Swedbank Hypotek	3,47	2012-03-28	1 450 000 kr

Summa:	16 020 000
Avgår kortfristig del	-20 000
Summa skulder till kreditinstitut	16 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	15 920 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Deponerade medel lokaler	65 500	65 500
Skulder till MBF	50	50
Summa övriga kortfristiga skulder	65 550	65 550

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	122 252	107 789
Upplupna driftskostnader	31 845	101 323
Upplupna revisionsarvoden	7 700	8 000
Övriga interimsskulder	4 801	6 795
Summa	166 598	223 907

Not 15 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
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 2012-04-04

Andreas Axelsson

Lars Helgesson

Patrik Otteberg

Per-Olof Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Stridell
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bojen 7 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 den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bojen 7 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 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 10 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Stridell

Maria Stridell

Godkänd revisor