Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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 2012-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Patrik Otteberg	Ordförande	2013
Karl Lundberg	Ledamot	2014
Rickard Idengren	Ledamot	2014
Per-Olof Nilsson	Ledamot	2013 (avflyttad)
Ingrid Fugmann	Suppleant	2013
Mattias Edling	Suppleant	2013

Styrelsen har under året hållit 5 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 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.

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 10 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

		2012	2011	2010
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	693	693	693
Låneskuld per totala kvm	kr	6 885	6 893	7 892
* Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	25	32	41

* 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

Det periodiska underhållet i resultaträkningen utgörs av markarbeten för vattenavrinning.
I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Framtida underhåll framgår av föreningens underhållsplan.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 915 776
Årets resultat	-52 401
	-1 968 177

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Överförs till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	76 200
Uttag ur fond för yttre underhåll	-92 500
I ny räkning balanseras	-1 951 877
	-1 968 177

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-52 401
Dispositioner	16 300
Årets resultat efter dispositioner	-36 101
Medel för yttre underhåll efter disposition	163 864

Resultaträkning

	Not	2012	2011
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 689 084	1 731 550
Summa intäkter		1 689 084	1 731 550
Föreningens kostnader			
Drift	3	-590 219	-608 744
Arvoden, personalkostnader	4	-59 020	-65 710
Periodiskt underhåll		-92 500	-75 836
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-66 625	-64 042
Avskrivningar byggnad	5	-75 744	-71 456
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-182 290	-177 938
Avskrivningar inventarier	7	-3 370	-3 370
Summa kostnader		-1 069 768	-1 067 096
Rörelseresultat		619 316	664 454
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	4 510	10 130
Finansiella kostnader		-676 227	-756 845
Summa finansiella poster		-671 717	-746 715
Resultat efter finansiella poster		-52 401	-82 261
ÅRETS FÖRLUST		-52 401	-82 261

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 016 096	43 091 840
Fastighetsförbättringar	6	7 089 203	7 271 493
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 740	10 110
Summa materiella anläggningstillgångar		50 112 039	50 373 443
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		4 100	4 100
Summa finansiella anläggningstillångar		4 100	4 100
Summa anläggningstillgångar		50 116 139	50 377 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		633 628	491 112
Avgifts- och hyresfordringar		50	3 993
Övriga kortfristiga fordringar	9	24 497	21 936
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	61 366	60 107
Summa kortfristiga fordringar		719 541	577 148
Kassa och bank		8 000	8 000
Summa omsättningstillgångar		727 541	585 148
SUMMA TILLGÅNGAR		50 843 680	50 962 691

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
	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		180 164	128 000
Summa bundet eget kapital		36 385 944	36 333 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 915 776	-1 781 352
Årets förlust		-52 401	-82 261
Summa fritt eget kapital		-1 968 177	-1 863 613
Summa eget kapital		34 417 767	34 470 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 980 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		15 980 000	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 000	20 000
Ränteskulder		135 254	142 549
Leverantörsskulder		34 870	94 685
Skatteskulder		4 420	3 142
Övriga kortfristiga skulder	13	65 500	65 550
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	185 869	166 598
Summa kortfristiga skulder		445 913	492 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 843 680	50 962 691
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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	1 557 612	1 513 191
Hyror lokaler	131 472	128 184
Hyror bostäder	0	55 697
Övriga hyresintäkter	0	16 400
Återförda reserveringar	0	18 078
Brutto	1 689 084	1 731 550
Summa nettoomsättning	1 689 084	1 731 550

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	5 008	9 628
Reparationer, löpande underhåll	115 662	85 846
Elavgifter	185 629	198 390
Uppvärmning	58 964	74 732
Vatten och avlopp	39 486	33 283
Renhållning	27 498	26 728
Försäkringar	52 682	47 737
Kabel-TV/Internet	10 840	10 582
Övriga fastighetskostnader	0	4 780
Övriga driftskostnader	7 232	16 493
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 776	54 824
Övriga förvaltningskostnader	22 942	37 471
Revisionsarvode	8 500	8 250
Summa driftskostnader	590 219	608 744

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	2012	2011
Arvode styrelse	46 000	50 000
Sociala kostnader	13 020	15 710
Summa arvoden, personalkostnader	59 020	65 710

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-520 358	-448 902
Årets avskrivningar	-75 744	-71 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-596 102	-520 358
Utgående planenligt värde	24 789 514	24 865 258
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde byggnader och mark	43 016 096	43 091 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 778 000	20 778 000
Taxeringsvärde mark	25 488 000	25 488 000
	46 266 000	46 266 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	1 066 000	1 066 000
	46 266 000	46 266 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	6 705 252
Årets anskaffningar	0	1 226 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	7 931 598
Ingående ackumulerade avskrivningar	-660 105	-482 167
Årets avskrivningar	-182 290	-177 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-842 395	-660 105
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	7 089 203	7 271 493

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 709	-35 339
Årets avskrivningar	-3 370	-3 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 079	-38 709
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	6 740	10 110

Not 8 Finansiella intäkter

	2012	2011
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	4 405	9 699
Övriga ränteintäkter	105	431
Summa finansiella intäkter	4 510	10 130

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekontot	24 497	21 936
Summa övriga kortfristiga fordringar	24 497	21 936

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 405	9 699
Förutbetalda driftskostnader	49 370	42 808
Övriga interimsfordringar	7 591	7 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 366	60 107

Not 11 Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	32 000 005	4 205 775	128 000	-1 781 352	-82 261
Reservering till yttre fond			128 000	-128 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-75 836	75 836	
Balansering av föregående års resultat				-82 261	82 261
Årets resultat					-52 401
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	180 164	-1 915 777	-52 401

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	2,96	2017-09-25	3 795 000 kr
Swedbank Hypotek	4,39	2014-09-25	8 000 000 kr
Swedbank Hypotek	3,126	2013-02-28	2 750 000 kr
Swedbank Hypotek	3,164	2013-03-28	1 450 000 kr

Summa:	16 000 000
Avgår kortfristig del	-20 000
Summa skulder till kreditinstitut	15 980 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	15 900 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Deponerade medel lokaler	65 500	65 500
Skulder till MBF	0	50
Summa övriga kortfristiga skulder	65 500	65 550

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	127 615	122 252
Upplupna driftskostnader	49 754	31 845
Upplupna revisionsarvoden	8 500	7 700
Övriga interimsskulder	0	4 801
Summa	185 869	166 598

Not 15 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
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 2013-4-11

Rickard Idengren

Karl Lundberg

Patrik Otteberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-4-15.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Godkänd 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 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

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 2012 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 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

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 15 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Godkänd revisor