Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Lundberg	Ordförande	2016
Mia Söderberg	Ledamot	2015
Jonas Andersson	Ledamot	2016
Fredrik Wolbe	Ledamot	2015
Maria Panagiotidou	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Andreas Axelsson och Mattias Edling.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

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 sju bostadsrätter överlåtits.

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

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Med syfte att förbättra föreningens sophantering installerades en molok under våren 2014. Periodiskt underhåll utfördes även i form av rensning av samtliga stammar i december och OVK-besiktning. För att säkra föreningens räntekostnader omfinansierades ett av föreningens lån om totalt 8 mkr under hösten genom en kombination av amortering om 500 000 kr och förlängning av återstoden till ny lägre ränta. Styrelsen beslutade att lämna avgifterna oförändrade inför 2015.

Framtida underhållsbehov planerar styrelsen med hjälp av en underhållsplan.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avksrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan/-er. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 492 000 kr jämfört med tidigare plan/-er. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.
MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	1 755	1 690	1 689	1 732
Resultat efter finansiella poster	tkr	-395	129	-52	-82
Soliditet	%	68	68	68	68
Likviditet	%	252	245	163	119
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	694	694	694	674
Låneskuld per totala kvm	kr	6 652	6 876	6 885	6 893

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 899 136
Årets resultat	-395 499
	-2 294 635

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	130 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-234 875
I ny räkning balanseras	-2 189 760
	-2 294 635

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-395 499
Dispositioner	104 875
Årets resultat efter dispositioner	-290 624
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	134 989

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 760 286	1 689 576
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 760 286	1 689 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-499 749	-504 893
Periodiskt underhåll	4	-234 875	0
Övriga externa kostnader	5	-86 143	-86 917
Arvoden och personalkostnader	6	-65 710	-124 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 542	-270 418
Summa rörelsekostnader		-1 649 019	-986 300
Rörelseresultat		111 267	703 276
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	11 802	9 548
Finansiella kostnader		-518 568	-584 083
Summa finansiella poster		-506 766	-574 535
Resultat efter finansiella poster		-395 499	128 741
Årets resultat		-395 499	128 741

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-395 499	128 741
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	234 875	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-130 000	-76 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-290 624	52 741

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	42 441 623	42 935 808
Fastighetsförbättringar	9	6 637 456	6 902 443
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	3 370
Summa materiella anläggningstillgångar		49 079 079	49 841 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		4 100	4 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 100	4 100
Summa anläggningstillgångar		49 083 179	49 845 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar	11	24 015	22 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 275	59 027
Klientmedel i SHB		752 625	1 027 575
Summa kortfristiga fordringar		834 965	1 108 834
Kassa och bank			
Kassa och Bank		8 000	8 000
Summa kassa och bank		8 000	8 000
Summa omsättningstillgångar		842 965	1 116 834
Summa tillgångar		49 926 144	50 962 555

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		36 205 780	36 205 780
Fond för yttre underhåll		239 864	163 864
Summa bundet eget kapital		36 445 644	36 369 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 899 136	-1 951 877
Årets resultat		-395 499	128 741
Summa fritt eget kapital		-2 294 635	-1 823 136
Summa eget kapital		34 151 009	34 546 508
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 440 000	15 960 000
Summa långfristiga skulder		15 440 000	15 960 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		93 133	140 887
Leverantörsskulder		22 950	22 176
Övriga skulder	14	65 500	65 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 552	227 054
Summa kortfristiga skulder		335 135	456 047
Summa eget kapital och skulder		49 926 144	50 962 555

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	18 370 000	18 370 000
Summa ställda säkerheter	18 370 000	18 370 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.
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.

Avskrivningar
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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	60 år	Radioatorer	40 år
Trapphus	20 år	Stamventiler	25 år
Takterrass	30 år	Avgasare värmecentral	25 år
Bredband	10 år	Säkerhetsdörrar	30 år
Fasad	30 år	Fönster	30 år
Tak	40 år	Bergvärme	40 år
Inventarier, verktyg och installationer (möbler)	5 år	Hiss	20 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 557 612	1 557 612
Hyror lokaler	131 964	131 964
Övriga intäkter	5 000	0
Återförda reserveringar	65 710	0
Brutto	1 760 286	1 689 576
Summa nettoomsättning	1 760 286	1 689 576

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	14 042	12 625
Reparationer, löpande underhåll	78 185	46 041
Elavgifter	146 727	172 246
Uppvärmning	40 764	60 702
Vatten och avlopp	45 260	39 474
Renhållning	35 248	37 703
Försäkringar	63 089	59 806
Kabel-TV / Internet	13 997	14 146
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 437	62 150
Summa driftskostnader	499 749	504 893

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Molok	219 250	0
OVK-besiktning	15 625	0
Summa periodiskt underhåll	234 875	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Övriga hyreskostnader	629	0
Förbrukningsinventarier	1 845	0
Kommunikation	3 419	0
Revision	9 100	8 800
Föreningsmöten	2 773	1 650
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 336	57 680
Övriga förvaltningskostnader	3 341	4 905
Konsultarvoden	0	8 124
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 758
Summa övriga externa kostnader	86 143	86 917

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Arvode styrelse	50 000	95 500
Sociala kostnader	15 710	28 572
Summa arvoden, personalkostnader	65 710	124 072

Not 7 Finansiella intäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 646	9 412
Övriga ränteintäkter	156	136
Summa finansiella intäkter	11 802	9 548

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 385 616	25 385 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-676 390	-596 102
Årets avskrivningar	-494 185	-80 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 170 575	-676 390
Utgående planenligt värde	24 215 041	24 709 226
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde byggnader och mark	42 441 623	42 935 808

	2014-12-31	2013-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 072 000	22 072 000
Taxeringsvärde mark	26 582 000	26 582 000
	48 654 000	48 654 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	1 254 000	1 254 000
	48 654 000	48 654 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	7 931 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 598	7 931 598
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 029 155	-842 395
Årets avskrivningar	-264 987	-186 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 294 142	-1 029 155
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	6 637 456	6 902 443

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 819	48 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 449	-42 079
Årets avskrivningar	-3 370	-3 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 819	-45 449
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	0	3 370

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekontot	22 333	22 177
Skattefordringar	1 682	55
Summa övriga kortfristiga fordringar	24 015	22 232

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	32 000 005	4 205 775	163 864	-1 951 877	128 741
Reservering till yttre fond			76 000	-76 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				128 741	-128 741
Årets resultat					-395 499
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	239 864	-1 899 136	-395 499

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedband Hypotek	2,96	2017-09-25	3 760 000
Swedband Hypotek	2,29	2019-08-23	4 000 000
Swedband Hypotek	2,084	rörligt	2 750 000
Swedband Hypotek	2,044	rörligt	1 450 000
Swedband Hypotek	2,47	2020-08-25	3 500 000

Summa:	15 460 000
Avgår kortfristig del	-20 000
Summa skulder till kreditinstitut	15 440 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	15 360 000

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till MBF	0	430
Deponerade medel	65 500	65 500
Summa övriga kortfristiga skulder	65 500	65 930

Stockholm 2015-2-21

Karl Lundberg
Ordförande

Fredrik Wolbe

Mia Söderberg

Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-02

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 2014.

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 mig 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 2014 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 2014.

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 mig 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 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 2 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor