

Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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 2015-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Lundberg	Ordförande	2016
Mia Söderberg	Ledamot	2017
Dan Lainio	Ledamot	2017
Maria Panagiotidou	Suppleant	2016
Jim Lindqwister	Suppleant	2016

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.

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 elva bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa (ADE-försäkring). I försäkringen ingår också bostads hyra 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

Inga väsentliga underhållsarbeten slutfördes under 2015. Renovering av samtliga fönster har inletts och förväntas färdigställas under våren 2016. Styrelsen beslutade att lämna avgifterna oförändrade inför 2016.

Framtida underhåll framgår av föreningens underhållsplan.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en föreningens 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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 690	1 755	1 690	1 689
Resultat efter finansiella poster	tkr	-249	-395	129	-52
Soliditet	%	68	68	68	68
Likviditet	%	367	252	245	163
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	694	694	694	694
Låneskuld per totala kvm	kr	6 642	6 652	6 876	6 885

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 189 760
Årets resultat	-248 943
	<hr/>
	-2 438 703

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	130 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-186 649
I ny räkning balanseras	-2 382 054
	<hr/>
	-2 438 703

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-248 943
Dispositioner	56 649
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-192 294

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 78 340



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 689 576	1 760 286
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 689 576	1 760 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-489 572	-499 749
Periodiskt underhåll	4	-186 649	-234 875
Övriga externa kostnader	5	-117 272	-86 143
Arvoden och personalkostnader	6	-63 956	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-748 012	-762 542
Summa rörelsekostnader		-1 605 461	-1 649 019
Rörelseresultat		84 115	111 267
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	19 025	11 802
Finansiella kostnader		-352 083	-518 568
Summa finansiella poster		-333 058	-506 766
Resultat efter finansiella poster		-248 943	-395 499
Årets resultat		-248 943	-395 499
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-248 943	-395 499
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		186 649	234 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-130 000	-130 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-192 294	-290 624

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	48 331 067	49 079 079
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>48 331 067</u>	<u>49 079 079</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 100	4 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 100</u>	<u>4 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 335 167</u>	<u>49 083 179</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	50
Övriga fordringar	9	1 088	24 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 177	58 275
Klientmedel i SHB		1 283 028	752 625
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 350 293</u>	<u>834 965</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	8 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>8 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 350 293</u>	<u>842 965</u>
Summa tillgångar		<u>49 685 460</u>	<u>49 926 144</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		36 205 780	36 205 780
Fond för yttre underhåll		134 989	239 864
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 340 769</u>	<u>36 445 644</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 189 760	-1 899 136
Årets resultat		-248 943	-395 499
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 438 703</u>	<u>-2 294 635</u>
Summa eget kapital		<u>33 902 066</u>	<u>34 151 009</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 415 000	15 440 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 415 000</u>	<u>15 440 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		82 886	22 950
Övriga skulder	12	65 500	65 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 008	226 685
Summa kortfristiga skulder		<u>368 394</u>	<u>335 135</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 685 460</u>	<u>49 926 144</u>

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		<u>18 370 000</u>	<u>18 370 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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	t.o.m. år 2063
Trapphus	20 år	t.o.m. år 2026
Takterrass	30 år	t.o.m. år 2039
Bredband	10 år	färdigavskrivet
Fasad	30 år	t.o.m. år 2036
Tak	40 år	t.o.m. år 2046
Bergvärme	40 år	t.o.m. år 2048
Radioatorer	40 år	t.o.m. år 2050
Stamventiler	25 år	t.o.m. år 2035
Avgasare värmecentral	25 år	t.o.m. år 2035
Säkerhetsdörrar	30 år	t.o.m. år 2038
Fönster	30 år	t.o.m. år 2036
Hiss	20 år	t.o.m. år 2026
Inventarier, verktyg och installationer (möbler)	5 år	färdigavskrivet

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

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 557 612	1 557 612
Hyror lokaler	131 964	131 964
Övriga intäkter	0	5 000
Återförda reserveringar	0	65 710
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 689 576	1 760 286
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	1 689 576	1 760 286

fu

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	17 299	14 042
Reparationer, löpande underhåll	103 472	78 185
Elavgifter	139 306	146 727
Uppvärmning	28 992	40 764
Vatten och avlopp	32 804	45 260
Renhållning	25 341	35 248
Försäkringar	66 108	63 089
Kabel-TV / Internet	10 872	13 997
Övriga fastighetskostnader	1 875	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 503	62 437
Summa driftskostnader	<u>489 572</u>	<u>499 749</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Molok	0	219 250
OVK-besiktning	0	15 625
Målning	43 750	0
Avloppsrenovering	142 899	0
Summa periodiskt underhåll	<u>186 649</u>	<u>234 875</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 333	629
Förbrukningsinventarier	20 625	1 845
Kommunikation	346	3 419
Revision	9 900	9 100
Föreningsmöten	7 182	2 773
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 790	59 336
Övriga förvaltningskostnader	10 397	3 341
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Summa övriga externa kostnader	<u>117 273</u>	<u>86 143</u>

Az

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 956	15 710
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 956</u>	<u>65 710</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 572	11 646
Övriga ränteintäkter	139	156
Utdelningar	15 314	0
Summa finansiella intäkter	<u>19 025</u>	<u>11 802</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 317 214	33 317 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 317 214	33 317 214
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 464 717	-1 705 545
Årets avskrivningar	-748 012	-759 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 212 729	-2 464 717
Utgående planenligt värde	<u>30 104 485</u>	<u>30 852 497</u>
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	<u>48 331 067</u>	<u>49 079 079</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 072 000	22 072 000
Taxeringsvärde mark	26 582 000	26 582 000
	<hr/>	<hr/>
	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
	<hr/>	<hr/>
	48 654 000	48 654 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	472	22 333
Skattefordringar	616	1 682
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 088</u>	<u>24 015</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	32 000 005	4 205 775	239 864	-1 899 136	-395 499
Reservering till yttre fond			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-234 875	234 875	
Balansering av föregående års resultat				-395 499	395 499
Årets resultat					-248 943
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	134 989	-2 189 760	-248 943

Not 11 Skulder till kreditinstitut

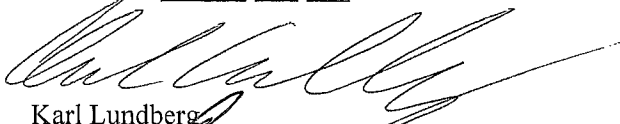
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedband Hypotek	2,96	2017-09-25	3 735 000
Swedband Hypotek	2,29	2019-08-23	4 000 000
Swedband Hypotek	1,268	rörligt	2 750 000
Swedband Hypotek	1,29	rörligt	1 450 000
Swedband Hypotek	2,47	2020-08-25	3 500 000
Summa:			15 435 000
Avgår kortfristig del			-20 000
Summa skulder till kreditinstitut			15 415 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			15 335 000

Au

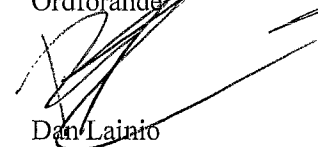
Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Deponerade medel	65 500	65 500
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>65 500</u>	<u>65 500</u>

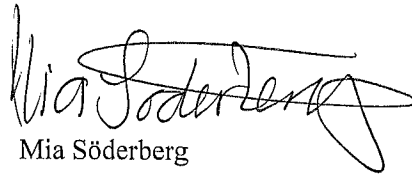
Stockholm 2016-3-17



Karl Lundberg
Ordförande



Dan Lainio



Mia Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-21.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningskyldig 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 21 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor