

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VIBY ÄNG

Org. nr. 769617-4239

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2007-09-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Viby 3:77 i Håbo kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2013

Ordinarie:

Tim Lindholm	Ordförande
Emelie Rådmans	Sekreterare
Charlott Andersson	Ledamot
Håkan Lagerström	Kassör

Suppleanter:

Rebecka Lundgren

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2013

Ordinarie:

Rebecka Lundgren	Ordförande
Tim Lindholm	Vice Ordförande
Catarina Sandberg	Sekreterare
Fredrik Nord	Ledamot
Ida Johansson	Ledamot

Suppleanter:

Håkan Lagerström
Miriam Granström
Johanna Hallstensson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG AB

Suppleant:

KPMG AB

Valberedning

Anna-Lena Wadman

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 7 juni 2013.

Extra föreningsstämman hölls den 18 september 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 11) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 34 (f.å 34). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Viby 3:77 i Håbo kommun.

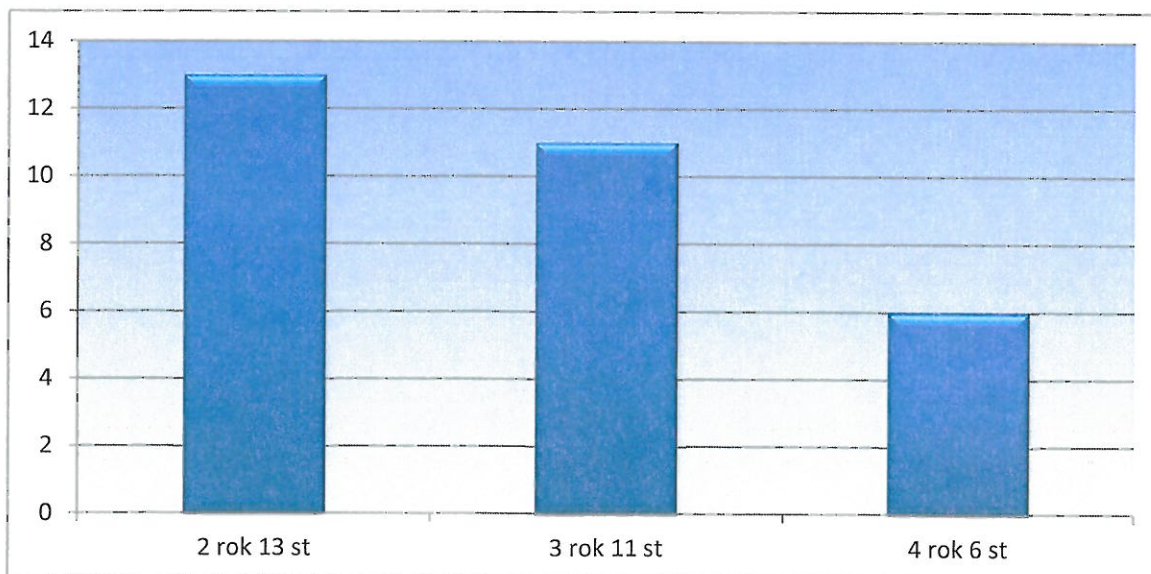
Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	13 762 000	12 480 000
Varav byggnader:	12 000 000	10 600 000
Varav mark:	1 762 000	1 880 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 30 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 880 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Siemens
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Upplands Boservice
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Skanska åtgärdade brister i takarbetet som Anders Granlund EVU hade anmärkt på i sin underhållsplan från 2011.
- Energideklaration har utförts av Lars Wimmercrantz Husanalys Mitt. Kompletterande radonmätning ska utföras under 2014.
- Målningskonsult Jens Berkler, Berkler Konsult Måleri & Fönster, har utfört kontroll av underhåll av husfasad. Utlåtandet var att slamfärgen utför ett skydd för fasaderna ytterligare något/några år.
- Vi har bildat en gemensamhetsanläggning för lekplats och gångväg till denna, tillsammans med Skanska, döpt till Vallmovägens samfällighetsförening. Till föreningen underhållsfond- och förnyelsefond ska årligen avsättas 5000 kr. Vi står för 30/47 av detta belopp. Resterande belopp står Skanska för tills de 17 angränsande villatomter är sålda.

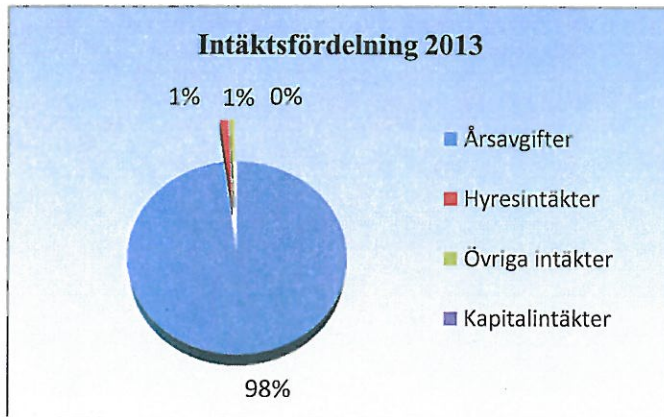
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Samtliga styrelseledamöter ska gå en kurs hos Bostadsrätterna ”Ny i styrelsen”
 - Målningskonsult Jens Berkler påpekade att förbättringsmålning på fasad är gjord i fel färg, vilket gör att vi behöver bättra på med slamfärg. Trasig läkt behöver även bytas ut.
 - Ventilationskontroll ska utföras enligt underhållsplan.
 - Vi ska byta ut teknisk förvaltning (Siemens)
 - Vi ska utföra underhåll av tomt. Ersätta döda träd och buskar, bättra på gräsmattor och grusgångar
 - Vi ska köpa in en friggebod för trädgårdsredskap
 - Vi ska upphandla fastighetsnära insamling (FNI)
-
- Vi ska göra en extra amortering på 200 000 kr i samband med villkorsändring av lån 089 den 18 juni. Fram till dess kan vi sätta över dessa pengar på sparkonto, så att vi får högre ränta än vi har på transaktionskonto.
 - Vi ska påbörja en upphandling av målning av fasaden för 2015. Berkler kan vara behjälplig med förfrågningsunderlag, upphandling samt kontroll av måleriarbeten.
 - Jens Berkler har estimerat kostnaden för ett bostadshus inkl. förråd till 60.000-80.000 kr om vi låter ett måleriföretag utföra arbetet. Vid eget arbete blir det 20.000 kr och 200 arbetstimmar.
- Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Ekonomi

- 1 januari 2013 höjdes avgiften med 2,5 procent.
- Checkkrediten på 500000 kr har avslutats
- Vi har gjort en villkorsändring av lån 097 hos Nordea 097. Räntan ändrades från fast ränta på 5,12% till fast ränta på 3,95% 2013-10-15 – 2018-09-19

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 628
Hysesintäkter	22
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	0
Summa	1 663

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	89
Reparation/underhåll	46
Taxebundna kostnader	383
Övriga driftkostnader	21
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	87
Personalkostnader	24
Avskrivning	102
Kapitalkostnader	736
Summa	1 487



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 662	1 611	1 568	1 556
Resultat efter fin. poster, tkr	175	152	88	102
Balansomslutning, tkr	45 191	44 941	44 824	44 962
Soliditet, %	59%	59%	59%	59%
Kassalikviditet, %	281%	264%	190%	142%
Snittränta, %	4,09%	4,42%	4,55%	4,87%
Årsavgift, kr/kvm boyta	866	845	824	824
Lån, kr/kvm boyta	9 575	9 587	9 598	9 607
Ränta, kr/kvm boyta	392	424	437	468
Värme, kr/kvm	108	107	94	105
El, kr/kvm	22	21	24	25
Vatten, kr/kvm	54	40	31	30

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	367 074
årets vinst	175 398
	<hr/>
	542 472
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	100 000
i ny räkning överföres	442 472
	<hr/>
	542 472

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 649 280	1 599 960
Övriga rörelseintäkter	2	13 048	11 354
		1 662 328	1 611 314
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-88 531	-89 717
Reparationer	4	-37 431	-9 862
Underhåll		-8 500	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-382 917	-341 888
Övriga driftkostnader	6	-20 946	-19 657
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-87 111	-80 503
Personalkostnader	8	-23 655	-23 655
		-649 091	-565 281
Rörelseresultat före avskrivningar		1 013 237	1 046 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-101 900	-97 000
Rörelseresultat		911 337	949 033
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		254	261
Räntekostnader		-736 192	-797 558
Resultat efter finansiella poster		175 398	151 735
Årets resultat		175 398	151 735

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	44 495 900	44 597 800
		44 495 900	44 597 800
Summa anläggningstillgångar		44 495 900	44 597 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	120
Skattefordringar		55	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 361	24 495
		23 416	24 670
Kassa och bank	14	671 331	318 782
Summa omsättningstillgångar		694 747	343 452
SUMMA TILLGÅNGAR		45 190 647	44 941 252

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 000 000	26 000 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		253 800	197 400
		26 253 800	26 197 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		367 074	271 738
Årets resultat		175 398	151 735
		542 472	423 474
Summa eget kapital		26 796 272	26 620 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 968 642	18 001 447
Summa långfristiga skulder		17 968 642	18 001 447
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 800	22 069
Leverantörsskulder		75 255	54 407
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		113 782	80 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	203 896	162 222
Summa kortfristiga skulder		425 733	318 931
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		45 190 647	44 941 252

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		19 100 000	19 100 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		175 398	151 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		101 900	97 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		277 298	248 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 254	1 921
Förändring av kortfristiga skulder		96 071	-14 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		374 623	235 825
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-22 074	-20 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 074	-20 019
Årets kassaflöde		352 549	215 806
Likvida medel vid årets början		318 782	102 975
Likvida medel vid årets slut	14	671 331	318 782

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt progressiv modell. Progressivitet beräknas utifrån en nyttjandeperioden på ca 70 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningsstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 627 680	1 588 080
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	21 600	11 880
		1 649 280	1 599 960
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Övriga serviceavgifter	350	500
	Överlåtelse- & pantavgifter	12 655	10 854
	Övriga intäkter	43	0
		13 048	11 354

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	74 954	74 150
	Städ	0	381
	Markskötsel	389	11 213
	Snöröjning/Halkbekämpning	13 188	3 593
	Förbrukningsmaterial	0	380
		88 531	89 717
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	1 999	9 862
	Reparation installationer	35 432	0
		37 431	9 862
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	41 410	38 572
	Fjärrvärme	203 326	201 471
	Vatten	101 622	75 229
	Sophämtning	36 559	26 616
		382 917	341 888
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	20 946	19 657
		20 946	19 657
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Förbrukningsinventarier	9 325	0
	Indrivningskostnader	0	3 243
	Revisionsarvode	13 175	12 338
	Arvode ekonomisk förvaltning	36 752	35 252
	Övriga externa tjänster	21 429	17 060
	Övriga omkostnader	6 430	12 610
		87 111	80 503
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	13 175	12 338
		13 175	12 338

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	5 655	5 655
	23 655	23 655
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 9 Byggnader och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 600 000	38 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 600 000	38 600 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-402 200	-305 200
Årets avskrivningar	-101 900	-97 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-504 100	-402 200
Mark		
Ingående markvärde	6 400 000	6 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 400 000	6 400 000
Utgående planenligt restvärde	44 495 900	44 597 800
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	1 762 000	1 880 000
	13 762 000	12 480 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkring	10 729	10 217
Förvaltningsarvode	9 375	9 188
Fastighetsskötsel	3 257	3 110
Snöröjning	0	1 980
	23 361	24 495

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	26 000 000	0	26 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	197 400	56 400	253 800
Balanserat resultat	271 738	95 335	367 074
Resultat föregående år	151 735	-151 735	0
Årets resultat	0	175 398	175 398

Not 12 Skulder till kreditinstitut

		2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning	
Nordea	4,20%	2014-06-18	
		5 967 329	5 974 646
Nordea	3,95%	2018-09-19	
		5 967 329	5 974 646
Nordea	3,90%	2015-05-20	
		6 066 784	6 074 224
Nästa års amortering		-32 800	-22 069
		17 968 642	18 001 447

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	91 098	100 336
Styrelsearvode	36 000	18 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	11 311	5 656
Revisionsarvode	13 000	12 700
Fjärrvärme	21 730	25 530
Övrigt	30 757	0
	203 896	162 222

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 14 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	671 331	318 782

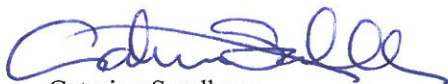
Bålsta den 14 maj 2014



Rebecka Lundgren
Ordförande



Tim Lindholm
Vice Ordförande



Catarina Sandberg
Sekreterare



Fredrik Nord
Ledamot



Ida Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2014

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Viby Äng, org. nr 7696217-4239

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng 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 Brf BoKlok Viby Ängs 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 Brf BoKlok Viby Äng 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.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2014

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor