

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VIBY ÄNG

Org. nr. 769617-4239

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.
Adress: Vallmovägen 6-64, Bålsta

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Håkan Lagerström
Miriam Granström
Johanna Hallstensson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2014

Ordinarie:

Rebecka Lundgren	Ordförande
Tim Lindholm	Vice Ordförande
Catarina Sandberg	Sekreterare
Ida Johansson	Ledamot
Mattias Walldén	Ledamot

Suppleanter:

Fredrik Nord
Charlott Andersson
Tomas Ödqvist

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

KPMG AB

Suppleant:

KPMG AB

Valberedning

Anna-Lena Wadman	Sammanställande
------------------	-----------------

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 14 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Viby 3:77 i Håbo kommun.

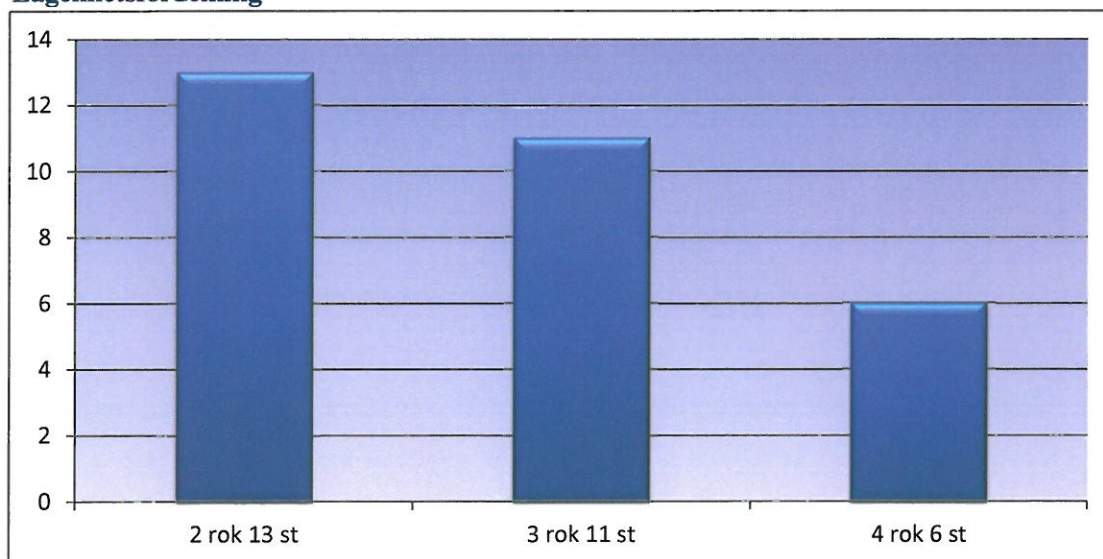
Nybyggnadsår och värdeår är 2008

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	13 762 000	13 762 000
Varav byggnader:	12 000 000	12 000 000
Varav mark:	1 762 000	1 762 000

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.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Siemens
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Upplands Boservice
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Parkeringsövervakning	Q-Park
Kabel-TV	Lyssna och Njut Euronics AB
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

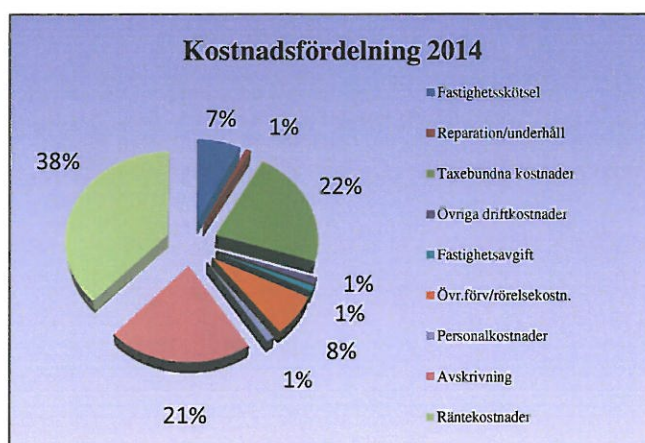
Utfall	2014	2013
Intäkter	1 659 614	1 662 581
Driftkostnader	-731 003	-640 591
Kapitalkostnader	-706 809	-758 266
Slitagekostnader	-200 000	-100 000
	21 802	163 724

Föreningens ekonomi är i balans. Föreningens intäkter täcker kostnaderna enligt uträkningen i tabellen ovan. I förhållande till budget har föreningen betydligt lägre kostnader för reparationer. Även räntekostnaderna är lägre än budget under 2014, vilket beror på att föreningen satt om ett lån under året till lägre ränta.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 628
Hysesintäkter	22
Övriga intäkter	10
Kapitalintäkter	0
Summa	1 660

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	130
Reparation/underhåll	16
Taxebundna kostnader	391
Övriga driftkostnader	23
Fastighetsavgift	18
Övr.förv/rörelsekostn.	135
Personalkostnader	24
Avskrivning	386
Räntekostnader	682
Summa	1 806



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Radonmätning har utförts.
- OVK kontroll genomförd.
- Införande av parkeringsövervakning.
- Påbörjat förvandlingen av rodellen. Borttagning av buskar samt montering av flaggstång.
- Installerat eluttag på förråd samt i rondellen.
- Styrelsen har gått kursen "Ny i styrelsen" hos Bostadsrätterna.

- Under 2015 kommer styrelsen att begära in offerter för eventuell ommålning av fastigheterna.
- Även begära in offerter för eventuellt byta av ytterdörrarna, tas upp på årsstämman.
- Införande av sortering matavfall kommer att ske.
- Omsättning av ett lån den 20 maj kommer att ske.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2011 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=56 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 106 kr/kvm (=200 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Under året har föreningen gjort extraamorteringar på lånen med 200 tkr.

Medlemsinformation

Under året har 4 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 659	1 662	1 611	1 568	1 556
Resultat efter fin. poster, tkr	-146	175	152	88	102
Balansomslutning, tkr	44 730	45 191	44 941	44 824	44 962
Soliditet, %	60%	59%	59%	59%	59%
Kassalikviditet, %	185%	281%	264%	190%	142%
Snittränta, %	3,81%	4,09%	4,42%	4,55%	4,87%
Årsavgift, kr/kvm boyta	866	866	845	824	824
Lån, kr/kvm boyta	9 456	9 575	9 587	9 598	9 607
Ränta, kr/kvm boyta	363	392	424	437	468
Värme, kr/kvm	102	108	107	94	105
El, kr/kvm	18	22	21	24	25
Vatten, kr/kvm	66	54	40	31	30

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	442 472
årets förlust	-146 105
	296 367
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	56 400
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	143 600
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-6 250
i ny räkning överföres	102 617
	296 367

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 649 280	1 649 280
Övriga rörelseintäkter	2	9 939	13 048
Summa rörelseintäkter mm		1 659 219	1 662 328
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-130 374	-88 531
Reparationer	4	-9 251	-37 431
Underhåll	5	-6 250	-8 500
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-391 495	-382 917
Övriga driftkostnader	7	-22 593	-20 946
Fastighetsavgift	8	-18 240	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-135 395	-87 111
Personalkostnader	10	-23 655	-23 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-386 000	-101 900
Summa rörelsekostnader		-1 123 253	-750 991
Rörelseresultat		535 966	911 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter		395	254
Räntekostnader		-682 466	-736 192
Summa finansiella poster		-682 071	-735 938
Resultat efter finansiella poster		-146 105	175 398
Årets resultat		-146 105	175 398

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	44 109 900	44 495 900
		44 109 900	44 495 900
Summa anläggningstillgångar		44 109 900	44 495 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 797	23 361
		20 797	23 416
Kassa och bank	13	599 325	671 331
Summa omsättningstillgångar		620 122	694 747
SUMMA TILLGÅNGAR		44 730 022	45 190 647

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,264%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 627 680	1 627 680
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	21 600	21 600
		1 649 280	1 649 280
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Övriga serviceavgifter	60	350
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 882	12 655
	Övriga intäkter	997	43
		9 939	13 048
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	85 786	74 954
	Städ	650	0
	OVK kostnad	12 375	0
	Markskötsel	25 841	389
	Snöröjning/Halkbekämpning	4 055	13 188
	Förbrukningsmaterial	1 667	0
		130 374	88 531
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	1 751	1 999
	Reparation installationer	7 500	35 432
		9 251	37 431
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll installationer	6 250	0
	Underhåll huskropp utv.	0	8 500
		6 250	8 500
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	33 352	41 410
	Fjärrvärme	192 121	203 326
	Vatten	124 355	101 622
	Sophämtning	41 667	36 559
		391 495	382 917
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	22 593	20 946
		22 593	20 946

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 8	Fastighetsavgift	2014	2013
	Fastighetsavgift bostäder	18 240	0
		18 240	0

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	21 315	9 325
	Revisionsarvode	13 000	13 175
	Arvode ekonomisk förvaltning	37 500	36 752
	Medlemsavgift organisationer	4 660	0
	Övriga externa tjänster	42 814	21 429
	Övriga omkostnader	16 106	6 430
		135 395	87 111

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	13 000	13 175
		13 000	13 175

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 10	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	18 000	18 000
	Arbetsgivaravgifter	5 655	5 655
		23 655	23 655
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 600 000	38 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 600 000	38 600 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-504 100	-402 200
Årets avskrivningar	-386 000	-101 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-890 100	-504 100
Mark		
Ingående markvärde	6 400 000	6 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 400 000	6 400 000
Utgående planenligt restvärde	44 109 900	44 495 900
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	1 762 000	1 762 000
	13 762 000	13 762 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Försäkring	11 265	10 729
Förvaltningsarvode	9 532	9 375
Fastighetsskötsel	0	3 257
	20 797	23 361
Not 13 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-146 105	175 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	386 000	101 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 895	277 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 619	1 254
Förändring av kortfristiga skulder	-90 177	96 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 337	374 623
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-224 343	-22 074
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 343	-22 074
Årets kassaflöde	-72 006	352 549
Likvida medel vid årets början	671 331	318 782
Likvida medel vid årets slut	599 325	671 331

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	26 000 000	0	26 000 000
Fond för yttre underhåll	253 800	100 000 *	353 800
Balanserat resultat	367 074	75 398	442 472
Resultat föregående år	175 398	-175 398	0
Årets resultat	0	-146 105	-146 105
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		78 659	
		78 659	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	3,15%	2019-05-15	5 759 260	5 967 329
Nordea	3,95%	2018-09-19	5 959 260	5 967 329
Nordea	3,90%	2015-05-20	6 058 579	6 066 784
Nästa års amortering			-32 800	-32 800
			17 744 299	17 968 642

Årets amortering uppgår till ca 224 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 33 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 17 612 tkr.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 16 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	120 112	113 782
Räntekostnader	81 984	91 098
Styrelsearvode	18 000	36 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 656	11 311
Revisionsarvode	13 000	13 000
Fjärrvärme	23 921	21 730
Övrigt	0	30 757
	262 673	317 678

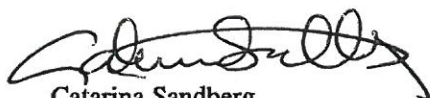
Stockholm den 25/5 2015

Flyttat från 2015

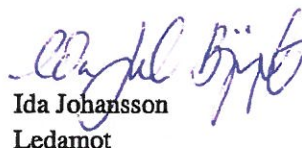
Rebecka Lundgren
Ordförande



Tim Lindholm
Vice Ordförande



Catarina Sandberg
Sekreterare



Ida Johansson
Ledamot



Mattias Walldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2015
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Viby Äng, org. nr 769617-4239

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng 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 oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 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 Brf BoKlok Viby Äng 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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 juni 2015

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor