

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VIBY ÄNG**

Org. nr. 769617-4239

**ÅR 2012**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2012-01-01 - 2012-12-31.**

## **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 2012

**Ordinarie:**

Tim Lindholm	Ordförande
Emelie Rådmans	Sekreterare
Tove Sarhus	Kassör
Håkan Lagerström	Ledamot

**Suppleanter:**

Magnus Norlén

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2012

**Ordinarie:**

Tim Lindholm	Ordförande
Emelie Rådmans	Sekreterare
Charlotte Andersson	Ledamot
Håkan Lagerström	Ledamot

**Suppleanter:**

Rebecka Lundgren

#### 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 2012.

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

Under året har 11 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 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.

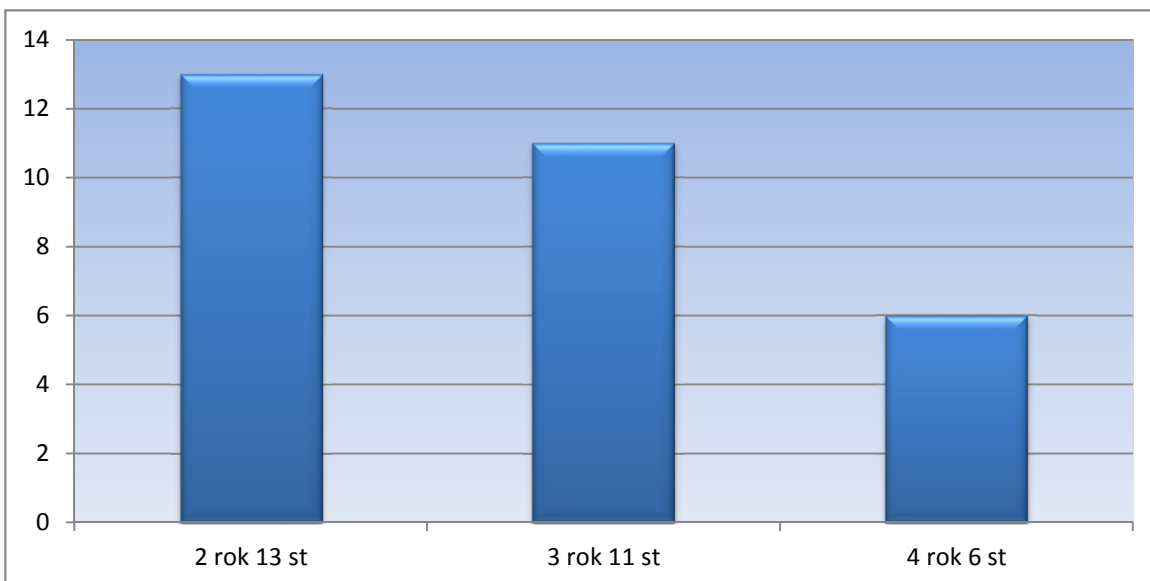
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	12 480 000	12 480 000
Varav byggnader:	10 600 000	10 600 000
Varav mark:	1 880 000	1 880 000

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.

### **Avtal med leverantörer**

---

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

## **Ekonomi**

---

Årsavgiften höjdes 2,5 % den 1 januari 2012 samt ytterligare 2,5% den 1 januari 2013.

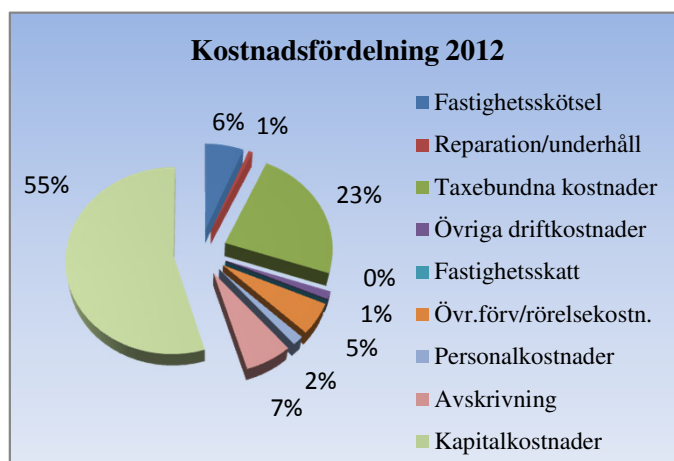
Årets resultat är ca 30 tkr högre än budgeterat resultat. Detta beror till största delen på höjd avgift 1 januari 2012.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 588
Hyresintäkter	12
Övriga intäkter	11
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>1 612</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	90
Reparation/underhåll	10
Taxebundna kostnader	342
Övriga driftkostnader	20
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	81
Personalkostnader	24
Avskrivning	97
Kapitalkostnader	798
<b>Summa</b>	<b>1 460</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 611	1 568	1 556	1 568
Resultat efter fin. poster, tkr	152	88	102	182
Balansomslutning, tkr	44 941	44 824	44 962	45 003
Soliditet, %	59%	59%	59%	58%
Kassalikviditet, %	264%	190%	142%	90%
Snittränta, %	4,42%	4,55%	4,87%	5,06%
Årsavgift, kr/kvm boyta	845	824	824	834
Lån, kr/kvm boyta	9 587	9 598	9 607	9 616
Ränta, kr/kvm boyta	424	437	468	486
Värme, kr/kvm	107	94	105	91
El, kr/kvm	21	24	25	20
Vatten, kr/kvm	40	31	30	19

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	271 738
årets vinst	151 735
	<hr/>
	<b>423 474</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	56 400
i ny räkning överföres	367 074
	<hr/>
	<b>423 474</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 599 960	1 558 380
Övriga rörelseintäkter	2	11 354	9 252
		<b>1 611 314</b>	<b>1 567 632</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-89 717	-79 564
Reparationer	4	-9 862	-23 701
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-341 888	-307 465
Övriga driftkostnader	6	-19 657	-18 023
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-80 503	-105 231
Personalkostnader	8	-23 655	-27 599
		<b>-565 281</b>	<b>-561 583</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 046 033</b>	<b>1 006 049</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-97 000	-93 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>949 033</b>	<b>913 049</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		261	460
Räntekostnader		-797 558	-825 294
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>151 735</b>	<b>88 215</b>
Skatter		0	55
<b>Årets resultat</b>		<b>151 735</b>	<b>88 270</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	44 597 800	44 694 800
		<b>44 597 800</b>	<b>44 694 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 597 800</b>	<b>44 694 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		120	5 210
Skattefordringar		55	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 495	21 326
		<b>24 670</b>	<b>26 591</b>
Kassa och bank	14	318 782	102 975
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>343 452</b>	<b>129 566</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 941 252</b>	<b>44 824 366</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		151 735	88 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		97 000	93 000
Betald skatt		0	55
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>248 735</b>	<b>181 269</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 921	45 373
Förändring av kortfristiga skulder		-14 832	-466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>235 825</b>	<b>226 176</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-20 019	-18 152
Förändring byggnadskreditiv		0	-207 754
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 019</b>	<b>-225 906</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>215 806</b>	<b>270</b>
Likvida medel vid årets början		102 975	102 705
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>318 782</b>	<b>102 975</b>

## 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:

Omsättningstillgångar inkl. utnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter bostäder	1 588 080	1 549 200
	Hysesintäkter bostäder	11 880	9 180
		<b>1 599 960</b>	<b>1 558 380</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Övriga serviceavgifter	500	50
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 854	9 202
		<b>11 354</b>	<b>9 252</b>

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng**  
**769617-4239**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	74 150	72 553
	Städ	381	0
	Markskötsel	11 213	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	3 593	6 931
	Förbrukningsmaterial	380	80
		<b>89 717</b>	<b>79 564</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	9 862	3 318
	Reparation installationer	0	20 383
		<b>9 862</b>	<b>23 701</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	38 572	44 515
	Fjärrvärme	201 471	177 431
	Vatten	75 229	58 903
	Sophämtning	26 616	26 616
		<b>341 888</b>	<b>307 465</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	19 657	18 023
		<b>19 657</b>	<b>18 023</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Leasing/hyror	0	500
	Förbrukningsinventarier	0	787
	Indrivningskostnader	3 243	0
	Revisionsarvode	12 338	10 713
	Arvode ekonomisk förvaltning	35 252	33 876
	Övriga externa tjänster	17 060	52 040
	Övriga omkostnader	12 610	7 315
		<b>80 503</b>	<b>105 231</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	12 338	10 713
		<b>12 338</b>	<b>10 713</b>

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**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arvoden till styrelsen	18 000	21 000
Arbetsgivaravgifter	5 655	6 599
	<b>23 655</b>	<b>27 599</b>
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 600 000	38 600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-305 200	-212 200
Årets avskrivningar	-97 000	-93 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-402 200</b>	<b>-305 200</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	6 400 000	6 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>44 597 800</b>	<b>44 694 800</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	1 880 000	1 880 000
	<b>12 480 000</b>	<b>12 480 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Försäkring	10 217	9 440
Förvaltningsarvode	9 188	8 813
Fastighetsskötsel	3 110	3 073
Snöröjning	1 980	0
	<b>24 495</b>	<b>21 326</b>

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng**  
**769617-4239**

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	26 000 000	0	26 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	141 000	56 400 *	197 400
Balanserat resultat	239 868	31 871	271 738
Resultat föregående år	88 270	-88 270	0
Årets resultat	0	151 735	151 735

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Nordea	4,20%	2014-06-18	5 974 646	5 981 282
Nordea	5,12%	2013-06-30	5 974 646	5 981 282
Nordea	3,90%	2015-05-20	6 074 224	6 080 971
Nästa års amortering			-22 069	-18 888
			<b>18 001 447</b>	<b>18 024 647</b>

Årets amortering uppgår till ca 20 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 22 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 17 913 tkr.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader	100 336	99 797
Styrelsearvode	18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 656	5 656
Revisionsarvode	12 700	13 000
Fjärrvärme	25 530	20 383
El	0	4 309
	<b>162 222</b>	<b>161 145</b>

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng**  
**769617-4239**

<b>Not 14 Likvida medel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	318 782	102 975
Checkräkningskredit (kredit limit 500 000 kr)	0	0
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	797 019	832 299
Under perioden erhållen ränta	261	460

Solna den 2013

Tim Lindholm  
Ordförande

Emelie Rådmans  
Sekreterare

Charlotte Andersson  
Ledamot

Håkan Lagerström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

2013

Jan- Ove Brandt  
Auktoriserad revisor