

ÅRSREDOVISNING

för

BOKLOK BRUNNBY PARK

Org. nr. 769612-4788

ÅR 2013

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

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	16

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2005-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Brunnby 1:271 i Upplands Väsby kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter samt lägst 1 och högst 4 suppleanter.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2013

Ordinarie:

Caroline Thidell	Ordförande
Marianne Asperén	Vice ordförande
Andreas Montalvo	Sekreterare
Pernilla Carlén	Kassör
Alexander Kinn	Ledamot

Suppleanter:

Hanna Peyron
Anki Dahlgren
Inga-Lena Carlsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2013

Ordinarie:

Marianne Asperén	Ordförande
Andreas Montalvo	Sekreterare
Inga-Lena Carlsson	Kassör
Hanna Peyron	Ledamot
Sture Nordgren	Ledamot

Suppleanter:

Monica Friström
Christoffer Lindbäck

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Suppleant
Per Engzell

Valberedning

Berit Howe
Irene Molander
Tommy Molander

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2013.

Nuvarande styrelse har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och under verksamhetsåret har 13 protokollförda styrelsemöten samt ett budgetmöte avhållits. Ett extra möte hölls inför Bo Kloks intresseförening. Delar av styrelsen har även besökt olika fastighetsmässor för att etablera nya kontakter och få tips och råd hur vi kan förbättra området.

Styrelsen har kontinuerligt informerat om sitt arbete genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information som alla bör ta del av.

Under året har 7 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 53 (f.å 54). 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: Brunnby 1:271 i Upplands Väsby kommun.

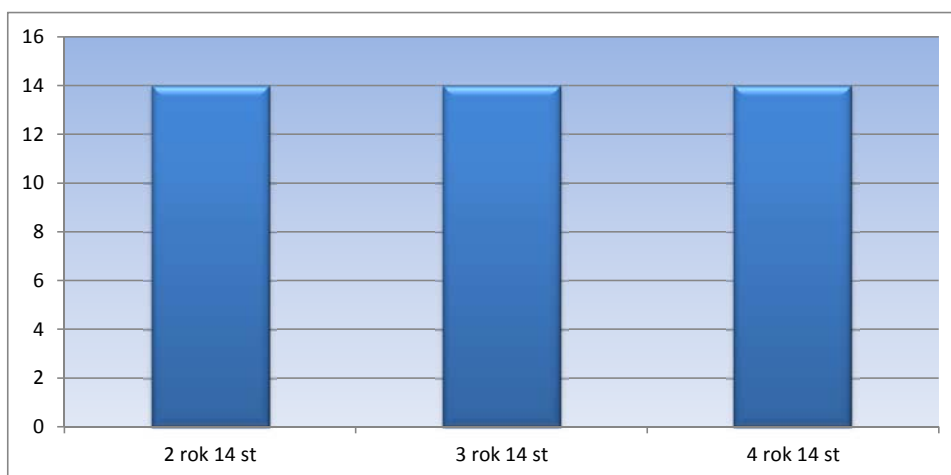
Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	31 600 000	32 400 000
Varav byggnader:	26 000 000	26 000 000
Varav mark:	5 600 000	6 400 000

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

Föreningens fastighet består av sju hus med sex lägenheter i varje i storlek: 50, 63 och 75,5 kvm, totalt 42 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 639 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

Fastighetsskötsel	Siemens, Securitas (jour)
Markskötsel	Pelles Plattor & Marksten
Snöröjning	Pelles Plattor & Marksten
Takskottning	Ulvsunda Plåtslageri
Kabel-TV	TeliaSonera Sverige AB
El	E.ON, God El i Sverige AB
Värme	Fortum Värme
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Styrelsen har kontinuerligt informerat om sitt arbete genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information som alla bör ta del av.

Under året har trädgårdsgruppen med representanter från nästan alla hus haft regelbundna möten. Trädgårdsgruppen har till uppgift att ta fram förslag till styrelsen rådande områdets utseende och skötsel samt på uppdrag av styrelsen anordna städdagar.

Styrelsen tackar trädgårdsgruppen för deras hjälp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Följande arbeten har utförts i området under året:

- Ulvsunda Plåtslageri har installerat glidkydd på taken inför skottning av taken.
- Två städdagar har genomförts. Priser lottades ut till deltagarna.
- Vi har köpt in nya brevlådor och nya ställningar därtill.
- Vi har gjort en asfaltkant vid C-huset för att undvika översvämning av gräsmattan.
- Vi har initierat en intresseförening för alla BoKlok föreningar i Sverige och vi har haft ett första möte med några andra föreningar. Numera finns en facebook-sida där erfarenheter byts med andra Bo Klok föreningar.
- Vi har initierat en undersökning av värmedistributionen i lägenheterna och har tillfälligt höjt värmen eftersom en del lägenheter låg under 20 grader.
- Priset för en andra parkering i området höjdes.
- Vi har låtit beskära alla träd och buskar i området.
- Föreningen har fått en ny hemsida.
- Vi har tagit in en expert som rått oss att måla om under 2014 i enlighet med underhållsplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Avtalet med Telia, vår leverantör av telefon, internet och TV tjänster, går ut under 2014. Undersökning av nya alternativa leverantörer pågår då många medlemmar är missnöjda med kvaliteten.
- Ommålning av alla hus kommer att ske under vår/sommar 2014, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomi

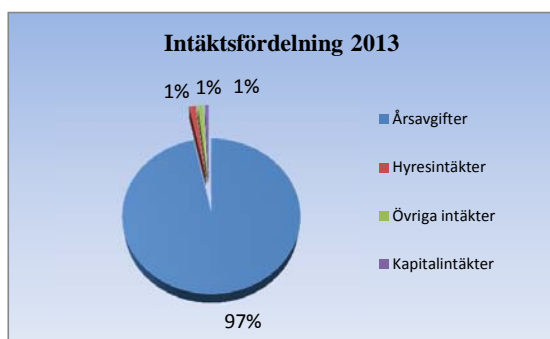
Årsavgiften har varit oförändrad under 2013 och utifrån budgetarbetet har styrelsen inför nästa år beslutat att inte höja månadsavgiften.

Årets resultat och budget för 2013 har gått igenom med föreningens ekonomiska förvaltare, Österåker. Vi sammanfattar ett bra avslut på året. Resultatet blev 289 502:-, 115 502:- mer än budgeterat. Detta beror främst på sänkta räntor på föreningens lån.

Samtliga lån finns hos Handelsbanken, 3 av lånen har bundna räntor samt ett är rörligt 3-månaders. Under 2013 har vi amorterat 300 000:- på våra lån pga det goda ränteläget.

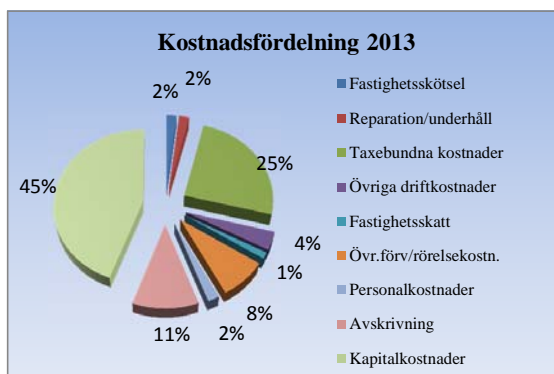
Styrelsens uppgift är att se till att föreningens ekonomi byggs stabilt och det ansvaret måste vi leva upp till. Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 152
Hyresintäkter	31
Övriga intäkter	26
Kapitalintäkter	16
Summa	2 225

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	38
Reparation/underhåll	38
Taxebundna kostnader	485
Övriga driftkostnader	73
Fastighetsskatt	25
Övr.förv/rörelsekostn.	158
Personalkostnader	39
Avskrivning	218
Kapitalkostnader	859
Summa	1 933



BoKlok Brunnby Park
769612-4788

<u>Flerårsjämförelse/nyckeltal</u>	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	2 209	2 200	2 194	2 176	2 862
Resultat efter fin. poster, tkr	292	133	-229	416	879
Balansomslutning, tkr	53 139	53 143	53 204	53 799	53 721
Soliditet, %	47%	46%	46%	46%	45%
Kassalikviditet, %	231%	193%	174%	190%	369%
Snittränta, %	3,05%	3,60%	3,56%	3,10%	4,12%
Årsavgift, kr/kvm boyta	816	816	816	816	816
Lån, kr/kvm boyta	10 599	10 712	10 788	10 864	11 072
Ränta, kr/kvm boyta	325	387	386	340	456
Värme, kr/kvm	113	116	112	120	116
El, kr/kvm	23	26	28	30	25
Vatten, kr/kvm	34	34	28	20	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	530 924
årets vinst	292 181
	<hr/>
	823 105
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	230 000
i ny räkning överföres	593 105
	<hr/>
	823 105

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	2 183 168	2 174 568
Övriga rörelseintäkter	2	26 153	25 758
		2 209 321	2 200 326
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-37 883	-61 108
Reparationer	4	-26 620	-13 827
Underhåll	5	-10 895	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-485 099	-500 719
Övriga driftkostnader	7	-73 133	-85 935
Fastighetsskatt	8	-25 410	-28 644
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-158 436	-126 576
Personalkostnader	10	-39 041	-37 245
		-856 517	-854 053
Rörelseresultat före avskrivningar		1 352 804	1 346 273
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-217 674	-213 282
Rörelseresultat		1 135 130	1 132 991
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		16 006	20 327
Räntekostnader		-858 955	-1 020 512
Resultat efter finansiella poster		292 181	132 806
Årets resultat		292 181	132 806

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	51 859 200	52 071 600
Maskiner, inventarier och installationer	12	24 383	29 657
		51 883 583	52 101 257
Summa anläggningstillgångar		51 883 583	52 101 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	44 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 143	48 795
		58 143	92 795
Kassa och bank	17	1 197 277	949 034
Summa omsättningstillgångar		1 255 420	1 041 829
SUMMA TILLGÅNGAR		53 139 003	53 143 086

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 000 000	23 000 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 001 443	821 443
		24 001 443	23 821 443
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		530 924	578 119
Årets resultat		292 181	132 806
		823 105	710 924
Summa eget kapital		24 824 548	24 532 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 770 000	28 070 000
Summa långfristiga skulder		27 770 000	28 070 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		55 314	63 786
Skatteskulder		54 053	28 644
Övriga kortfristiga skulder		0	42
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		130 590	119 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 498	128 950
Summa kortfristiga skulder		544 455	540 719
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		53 139 003	53 143 086

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 30 220 000 30 220 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		292 181	132 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		217 674	213 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		509 855	346 088
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		34 652	-42 527
Förändring av kortfristiga skulder		3 736	5 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten		548 243	309 418
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-40 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-40 639
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-300 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-200 000
Årets kassaflöde		248 243	68 778
Likvida medel vid årets början		949 034	880 256
Likvida medel vid årets slut	17	1 197 277	949 034

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 76 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,47%	(0,45%)
Byggnadsinventarier	20%	(20%)

Siffror inom parentes gäller föregående 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. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 152 248	2 152 248
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	30 920	22 320
		2 183 168	2 174 568
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	El	504	504
	Tv-avgift	25 200	25 200
	Övriga intäkter	449	54
		26 153	25 758

BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	7 451	7 258
	Markskötsel	10 758	23 920
	Snöröjning/Halkbekämpning	21 726	23 237
	Förbrukningsmaterial	-2 051	6 693
		37 883	61 108
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation installationer	26 620	8 563
	Övriga reparationer	0	5 264
		26 620	13 827
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll huskropp utv.	10 895	0
		10 895	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	61 466	69 378
	Fjärrvärme	298 406	305 667
	Vatten	89 735	89 941
	Sophämtning	35 492	35 733
		485 099	500 719
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	28 247	28 794
	Bevakningskostnader	5 070	17 325
	Tv/Bredband	39 816	39 816
		73 133	85 935
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	25 410	28 644
		25 410	28 644

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	23 655	26 608
Försäkringspremier	2 545	2 315
Revisionsarvode	17 875	17 150
Arvode ekonomisk förvaltning	54 752	53 312
Medlemsavgift organisationer	4 950	4 950
Övriga externa tjänster	33 639	795
Övriga omkostnader	21 020	21 446
	158 436	126 576
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	17 875	17 150
	17 875	17 150

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

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	28 000	31 001
Arbetsgivaravgifter	8 641	6 244
Övriga personalkostnader	2 400	0
	39 041	37 245
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 350 000	45 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 350 000	45 350 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 078 400	-876 100
Årets avskrivningar	-212 400	-202 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 290 800	-1 078 400
Mark		
Ingående markvärde	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående planenligt restvärde	51 859 200	52 071 600
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	6 400 000
	31 600 000	32 400 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	40 639	0
Årets anskaffningsvärde	0	40 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 639	40 639
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 982	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 274	-10 982
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 256	-10 982
Utgående planenligt restvärde	24 383	29 657
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	19 447	18 524
Förvaltningsarvode	13 969	13 688
Fastighetsskötsel	5 146	4 877
Vatten	7 666	0
Internet	6 636	6 636
Bevakningskostnader	5 280	5 070
	58 143	48 795

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 000 000	0	23 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	821 443	180 000 *	1 001 443
Balanserat resultat	578 119	-47 194	530 924
Resultat föregående år	132 806	-132 806	0
Årets resultat	0	292 181	292 181
		180 000	
		180 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	2,68%	Tre månaders ränta	6 080 000	6 230 000
Stadshypotek	2,59%	2015-04-30	7 770 000	7 920 000
Stadshypotek	2,53%	2014-09-30	7 440 000	7 440 000
Stadshypotek	2,19%	2014-12-01	6 680 000	6 680 000
Nästa års amortering			-200 000	-200 000
			27 770 000	28 070 000

Årets amortering uppgår till 300 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 26 970 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	28 652	26 078
Styrelsearvode	17 500	25 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 499	7 855
Revisionsarvode	17 500	17 000
Fjärrvärme	29 616	38 773
El	5 731	7 463
Snöröjning/Halkbekämpning	0	6 781
	104 498	128 950

BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 17 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

1 197 277

949 034

Upplands Väsby den 2014

Marianne Asperén
Ordförande

Andreas Montalvo
Sekreterare

Inga-Lena Carlsson
Kassör

Hanna Peyron
Ledamot

Sture Nordgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor