

Årsredovisning

för

Brf Bofinken 2

716418-7754

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Bofinken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bofinken nr 2

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-02-01.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-06-03 bestått av:

Ordinarie	Conny Danepalm Stefan Granström Anders Eriksson Gunilla Eriksson Kovac	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Kenneth Tidblad Peter Erlandsson Per Skillt	t.o.m. 2014-12-03
Revisorer Ordinarie	Peter Wickert Johan Kempe	
Suppleant	Lovisa Hillgren	
Valberedning	Alexander Söderqvist Benny Andersson	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten:

Föreningen har under 2014 gjort en långsiktig investering i form av fönsterbyte. Underhållet innebär att föreningen byter ut 2-glas fönster mot 3-glas fönster.

Detta är ytterligare en åtgärd för att förbättra energihushållningen och husens driftkostnad. Dessutom var ett villkor i den senaste OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) att fönster ska monteras med bättre tilluftsventiler i sov- och vardagsrum i samtliga lägenheter.

Efter bokslutsårets slut har en akut skada i A-husets hiss upptäckts. Renovering av hissarna i både A- och B-huset har påskyndats och arbetet kommer snarast att påbörjas.

Förutom mindre reparationer och underhåll av fastigheten så kan nämnas att ett nytt tätskikt på B-husets piskbalkong har utförts.

Bostadsrättsföreningens affärsfastigheter :

Kort efter räkenskapsårets slut har utbyte av en lokalhyresgäst genomförts. Älskade Ängel Second Hand AB lade med kort varsel ner sin verksamhet. Nya lokalhyresgästen PPS Bygg AB har övertagit hela lokalen.

Föreningen har dock haft samtliga affärslokaler uthyrda under hela året.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår fr.o.m. 2013 till 45 239 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 23 441 000 kr och marken 21 798 000 kr.

Antal lägenheter uppgår till 48st varav 47 st med bostadsrätt och 7 st uthyrda lokaler.

Medlemsförändring

<u>Datum</u>	<u>Lgh</u>	<u>Utträde medlem</u>	<u>Ny medlem</u>
2014-02-20	06	Sofie Eriksson	Maria Persson
2014-10-09	10	Henrik Olsson	Malin Johansson
2014-10-03	18	Peter Erlandsson	Elisabeth Strandenborg
2014-08-20	20	Alf Duroj	Martin Nissfolk
2014-08-21	21	David Ly	Erik Hultman
2014-11-19	26	Katarina Gustavsson	Mimi Borghagen
2014-10-01	35	Viola Österberg dödsbo	Berit Wihlborg
2014-03-23	48	Hans Hedberg/Gun Eriksson	Per Skillt/Gun Eriksson

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Styrelsen fattade beslut 2014 om att höja avgiften med 5 % från 2015-01-01 med anledning av fönsterbytet. Omförhandlat avtal med ComHem medförde samtidigt sänkt distributionsavgift för kabel-TV.

Styrelsen har tagit ett banklån om SEK 1.500.000 för att finansiera fönsterbytet.

Styrelsen fattade 2014-12-10 beslut om att använda K2 regelverket för årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar enligt rekommendation från vår ekonomiska förvaltare ISS.

Styrelsen:

Under 2014 har inga ändringar av styrelsen gjorts.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster tkr	56	-83	-462	-195
Balansomslutning tkr	13 779	11 800	12 005	12 477
Soliditet (%)	74	86	85	86
Kassalikviditet (%)	225	489	410	537

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 182 920
årets vinst	55 919
	-3 127 001

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres 135 717

i ny räkning överföres -3 262 718

-3 127 001

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 680 943	1 587 617
Övriga rörelseintäkter		900	470
Summa rörelseintäkter		1 681 843	1 588 087
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 059 460	-1 210 402
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-114 448	-85 767
Personalkostnader	5	-60 795	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-353 008	-336 456
Summa rörelsekostnader		-1 587 711	-1 632 624
Rörelseresultat		94 132	-44 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 031	15 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-62 244	-54 077
Summa finansiella poster		-38 213	-38 314
Resultat efter finansiella poster		55 919	-82 851
Resultat före skatt		55 919	-82 851
Årets resultat		55 919	-82 851

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 140 141	9 935 960
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 459	10 920
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 883 001	458 196
Summa materiella anläggningstillgångar		12 028 601	10 405 076
Summa anläggningstillgångar		12 028 601	10 405 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 198 314	841 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 890	46 418
Summa kortfristiga fordringar		1 241 204	887 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		509 461	507 439
Summa omsättningstillgångar		1 750 665	1 395 090
SUMMA TILLGÅNGAR		13 779 266	11 800 166

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 429 584	7 429 584
Upplåtelseavgifter		5 481 047	5 481 047
Yttre reparationsfond		362 361	321 281
Summa bundet eget kapital		13 272 992	13 231 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 182 920	-3 058 989
Årets resultat		55 919	-82 851
Summa fritt eget kapital		-3 127 001	-3 141 840
Summa eget kapital		10 145 991	10 090 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 856 250	1 425 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	0
Leverantörsskulder		41 012	6 184
Övriga skulder		0	6 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	686 013	272 092
Summa kortfristiga skulder		777 025	285 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 779 266	11 800 166
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 227 000	2 227 000
Summa ställda säkerheter		2 227 000	2 227 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1946.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering till yttre reparationsfonden skall enligt stadgarna göras med 0,3% av gällande taxeringsvärde. (0,3% x 45 239 000 kr = 135 717 kr för 2014 efter stämmobeslut.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	1,50%
Ombyggnad lokal, fasader, + fasadrenovering	3,33%
Stamrenovering	2%
Undercentral	3%
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Föreningens intäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	52 770	51 480
Hysesintäkter lokaler	453 036	437 976
Hysesintäkter förråd	5 013	2 700
Årsavgifter bostäder	1 099 180	1 048 991
Kabel-TV / Internet	54 636	48 775
Hysesrabatt lokal	0	-13 313
Ersättningar och intäkter	0	470
Fastighetsskatt momsregistrerade	16 308	11 308
Outhyrt övr objekt ej momsreg	0	-300
Inkasso/avhysning + intäkt fakturakrav	900	0
	1 681 843	1 588 087

Not 2 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	155 483	63 053
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	94 637
	155 483	157 690

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	67 798	103 014
Obligatorisk ventilationskontroll	0	3 083
Besiktning / Serviceavtal	16 374	17 900
Yttre skötsel / Snöröjning	967	3 585
Fastighetsel	62 026	74 515
Uppvärmning	425 016	511 998
Vatten	87 393	84 006
Sophämtning	56 114	55 577
Fastighetsförsäkring	57 720	47 278
Kabel-TV / Internet	45 762	60 175
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	84 806	84 470
Arvode teknisk förvaltning	0	7 110
öresavrundning	1	1
	903 977	1 052 712

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Förvaltningsarvode	66 232	64 534
Övriga externa tjänster/kostnader	9 667	7 188
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 570	1 283
Möteskostnad styrelse	9 140	0
Inkasso o KFM-avgifter	1 170	953
Övriga förvaltningskostnader	20 669	6 809
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	0	5 000
	114 448	85 767

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 500	0
Utbildning	2 500	0
Sociala avgifter	13 795	0
	60 795	0

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad	48 848	48 848
Om/tillbyggnad	298 699	282 147
Inventarier	5 461	5 461
	353 008	336 456

Avskrivning på byggnad görs med 1,50% av anskaffningsvärdet = 48 848 kr/år

Avskrivning om/tillbyggnad lokaler, fasadrenovering och fasader skrivs av med 3,33% = 159 855 kr/år

Avskrivning stamrenovering skrivs av med 2% = 122 292 kr/år

Avskrivning undercentral skrivs av med 3% = 16 552 kr/år

Avskrivning inventarie (inköp tvättmaskin a 27 303 kr) skrivs av med 20% = 5 461 kr/år

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	23 853	15 696
Överskatteränta ej skattepliktig	178	67
	24 031	15 763

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader	62 244	54 077
	62 244	54 077

Not 9 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 202 322	14 202 322
Nyanskaffningar undercentral	551 728	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 754 050	14 202 322
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 019 862	-5 688 867
Årets avskrivningar enligt plan	-347 547	-330 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 367 409	-6 019 862
Utgående redovisat värde	8 386 641	8 182 460
Taxeringsvärden byggnader	23 441 000	23 441 000
Taxeringsvärden mark	21 798 000	21 798 000
	45 239 000	45 239 000
Bokfört värde byggnader	8 386 641	8 182 460
Bokfört värde mark	1 753 500	1 753 500
	10 140 141	9 935 960

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 690	52 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 690	52 690
Ingående avskrivningar	-41 770	-36 309
Årets avskrivningar	-5 461	-5 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 231	-41 770
Utgående redovisat värde	5 459	10 920

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	29 914	20 382
Momsfordran - förbetald momsinsbetalning	5 937	0
Avräkning skattekonto	0	1 300
Avräkning Klientmedel ISS	1 162 463	819 551
	1 198 314	841 233

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	33 904	31 046
Förutbetald kabel-tv	8 985	15 373
Öresavrundning	1	-1
	42 890	46 418

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 429 584	5 481 047	321 281	-3 058 989	-82 851
Disp föreg års resultat			135 717		
			-94 637	-123 931	82 851
Årets resultat					55 919
Belopp vid årets utgång	7 429 584	5 481 047	362 361	-3 182 920	55 919

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,738	Löpande	1 481 250	
Swedbank	2,850%	2015-09-25	1 425 000	1 462 500
Kortfristig del lån			-50 000	-37 500
			2 856 250	1 425 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Uppl räntekostnader externt	10 029	-338
Förskottsbetalda hyror/avg	239 871	206 417
Upplupna uppvärmningskostnader	57 375	56 536
Upplupna elavgifter	5 527	5 217
Upplupna renhållningsavgifter	11 583	4 047
Upplupna reparationer och underhåll	303 332	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	213
Upplupna löner och arvoden	44 500	0
Lagstadgade sociala avgifter	13 795	0
	686 012	272 092

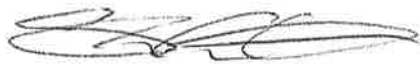
Sundbyberg 2015-05-04



Conny Danepalm
Ordförande



Anders Eriksson



Stefan Granström




Gunilla Eriksson Kovac

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Johan Kempe
Revisor



Peter Wickert
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bofinken2, Sundbyberg, org. nr 716418-7754.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bofinken2 för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss icke anledning till anmärkning

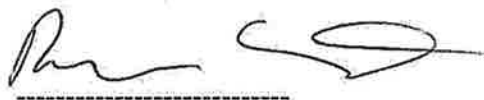
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2015-05-03



Johan Kempe

Förtroendevald revisor



Peter Wickert

Förtroendevald revisor