

**BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL**

Org nr 713200-0121

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2013

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter består av 21 st radhuslängor med 8 st bostadsrätter i varje förutom två som består av 7 st (totalt 166 bostadsrätter). Total boyta är ca 12 600 kvm.

#### Lägenhetsfördelning :

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkskus)	<u>3 768 kvm</u>
	12 600 kvm

Föreningen hade vid årets slut 249 (253) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (15) överlåtelser skett.

#### Gemensamma lokaler

I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

### Föreningsfrågor

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2009-05-29.

### Föreningens avtal under 2013

Avtal med EFS AB om fastighetsskötsel.

Avtal med ISS Facility Service avseende hyreshanteringen.

Avtal med HSB avseende service på tvättstugans maskiner.

Avtal med KnowHow Sweden AB avseende ekonomisk förvaltning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-04-15 och påföljande styrelsekonstituering, 2013-04-15, haft följande sammansättning:

Karin Hanze	ledamot	ordförande	t.o.m. 2013-04-15
Per Lindestam	ledamot	ordförande	fr.o.m. 2013-04-15
Angélica Levin	ledamot	kassör	
Myra Beckman	ledamot	vice ordförande	
Kerstin Lindström	ledamot		
Maija Runcis	ledamot		
Jörgen Westman	ledamot		
Farideh Eblaghain	suppleant		
Stefan Flender	suppleant		
Madelene Näverberg	suppleant		fr.o.m. 2013-04-15 t.o.m. 2013-08-20 Avgått på egen begäran

Föreningens firma har tecknats av, förutom styrelsen,

Karin Hanze, Per Lindestam, Angélica Levin, två i förening. t.o.m. 2013-04-15

Per Lindestam, Angélica Levin, Myra Beckman, två i förening. fr.o.m. 2013-04-15

2

Styrelsen har under 2013 hållit 13 (12) protokollförda sammanträden.  
Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 162.524 kr  
(inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos SBC:s fastighetsförsäkring.

#### Revisorer:

Matz Ekman	Extern revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Eva Svensson	Föreningsrevisor
Lennart Westin	Suppleant
Sofi Nilsson	Suppleant

#### Valberedning:

Björn Ingerlund	sammankallande
Tom Lindström	
Annika Eliasson	

#### Följande aktiviteter har utförts under 2013:

##### Planerat underhåll:

- \* Målning av fönster i sex längor. Arbetena blev ej godkända vid besiktning och skall åtgärdas 2014.
- \* Installation av radonsugar i lägenheter. Alla lägenheter är nu radonsanerade.
- \* Installation av brytskydd på entrédörrar.

##### Löpande underhåll

- \* Fortsatt byte av radiatorer hos medlemmar. Bytena görs dels vid akuta behov men främst i samband med renoveringar hos medlemmar.

##### Övrigt

- \* Extra föreningsstämma om andelstal och månadsavgifter som resulterade i en kompromiss om nya andelsta
- \* Styrelsen anordnade, med hjälp av medlemmar, en lyckad loppmarknad i augusti.
- \* Upphandling av ny ekonomisk förvaltning, Fastum
- \* Renoveringsplan för tvättstugan etablerad
- \* Införande av kärl för insamling av biologiskt avfall. Bygglov för sopskjul avslaget av Järfälla kommun.
- \* Skapande av skötselplan för grönytor och genomgång av trädgården upp till Skogstorpsvägen

#### Planerade aktiviteter för 2014

- \* Dränering, grundisolering och trappbyte på de fem längor som fortfarande har gamla trappor.
- \* Åtgärd av 2013 års fönstermålning
- \* Fortsatt fönstermålning, ca 5 längor med start från länga 1

#### Ny god redovisningssed

Ny god redovisningssed Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad/er kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

2

## Föreningens ekonomi

### Månadsavgifter

Månadsavgiften var under 2013 3.600 kr/månad ( 3.600 kr).

Fr.o.m. 2013-07-01 differentierades månadsavgiften efter beslut på extrastämma 2013-05-20 till 3.579:- och 3.656:- för övre (120 lgh) respektive nedre (46 lgh) byn.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	789	789
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	569	553
Lån per kvm bostadsyta kr	784	791
Fastighetens belåningsgrad %	108	112

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### **Förslag till disposition av överskott**

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat underskott	kr	-198 603
Årets resultat	kr	807 452
	kr	<u>608 849</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att :

att av yttre fonden ianspråktas

Årets avsättning enl. stadgar

och att i ny räkning överföres

kr	
kr	357 786
kr	<u>251 063</u>
	608 849

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

2

## RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr		2013	2012
<b>Intäkter</b>			
Månadsavgifter		7 171 536	6 972 000
Hysesintäkter P-platser		101 500	103 350
Ovriga intäkter	Not 2	25 203	29 020
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 298 239</b>	<b>7 104 370</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-734 968	-683 328
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-187 500	-1 368 731
Förvaltningskostnader	Not 5	-348 698	-341 405
Driftskostnader	Not 6	-3 345 615	-3 070 307
Övriga omkostnader	Not 7	-82 898	-92 946
Fastighetsskatt		-894 465	-894 465
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-5 594 144</b>	<b>-6 451 182</b>
Avskrivningar enligt plan	Not 8-9	-575 872	-587 597
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>1 128 223</b>	<b>65 591</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		9 234	31 160
Räntekostnader för fastighetslån		-330 005	-356 631
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-320 771</b>	<b>-325 471</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>807 452</b>	<b>-259 880</b>
Skatt			
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>807 452</b>	<b>-259 880</b>

### Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

<b>Årets resultat enligt beräkningen ovan</b>		<b>807 452</b>	<b>-259 880</b>
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			
Stadgeenlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-357 786	-357 786
Reservering av medel till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering		0	0
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>449 666</b>	<b>-617 666</b>

2

## BALANSRÄKNING

Not 1

2013-12-31

2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

10 703 899

11 279 771

Inventarier

Not 9

0

0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

10 703 899

11 279 771

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

81 696

78 377

Övriga kortfristiga fordringar

3 060

1 257

Avräkning förvaltare

250 000

*Summa kortfristiga fordringar*

334 756

79 634

##### *Kortfristiga placeringar*

Robur Penningmarknadsfond

Not 11

954 027

954 027

*Summa kortfristiga placeringar*

954 027

954 027

*Kassa och bank*

3 029 045

2 198 576

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 021 727**

**14 512 008**

7

## BALANSRÄKNING

Not 1

2013-12-31

2012-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital

223 104

223 104

Föreningens fond för yttre underhåll

3 395 551

3 037 765

*Summa bundet eget kapital*

3 618 655

3 260 869

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat underskott

-198 603

419 063

Årets resultat

807 452

-259 880

*Fritt eget kapital*

608 849

159 183

**Summa eget kapital**

**4 227 504**

**3 420 052**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Fastighetslån

Not 13

9 808 000

9 874 000

*Summa långfristiga skulder*

9 808 000

9 874 000

##### *Kortfristiga skulder*

Skatteskuld

52 899

52 899

Kortfristig del av fastighetslån

Not 13

72 000

96 000

Leverantörsskulder

48 518

180 826

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

812 806

888 231

*Summa kortfristiga skulder*

986 223

1 217 956

**Summa skulder**

**10 794 223**

**11 091 956**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 021 727**

**14 512 008**

### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

11 727 230

11 727 230

### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga  
2

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

*Anläggningstillgångar*

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnader har gjorts med 0,5% av anskaffningsvärdet.

Stam/kulvertbyten skrivs av på 25 år.

Badrumsombyggnad skrivs av på 10 år.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden 3 år.

Markanläggning - gångväg skrivs av på 10 år.

*Fordringar*

Fordringar har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

*Kortfristiga placeringar*

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Föreningslokal	800	1 600
	Överlåtelseavgifter	11 516	16 440
	Pantsättningsavgifter	9 320	7 640
	Övriga intäkter	3 567	3 340
		<u>25 203</u>	<u>29 020</u>
<b>Not 3</b>	<b>Reparationer (löpande underhåll)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparationer och underhåll	-711 266	-667 577
	Tvättstuga	-23 702	-15 751
		<u>-734 968</u>	<u>-683 328</u>
<b>Not 4</b>	<b>Underhåll (planerat underhåll)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Byte ytterdörrar	0	-755 731
	Fönstermålning	-187 500	-613 000
		<u>-187 500</u>	<u>-1 368 731</u>
<b>Not 5</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Administrativ förvaltning	-128 914	-120 707
	Revisionsarvode inkl. soc avg	-14 613	-14 497
	Revisions- och konsultarvode till ext revisor	-57 260	-40 060
	Styrelsearvode inkl. soc avg	-147 911	-166 141
		<u>-348 698</u>	<u>-341 405</u>

2



<b>Not 6</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsserv. Tekn/adm förvaltning	-325 500	-166 412
	El drift	-146 912	-95 175
	Fjärrvärme	-1 697 384	-1 736 381
	Vatten och avlopp	-328 631	-318 696
	Renhållning	-307 756	-261 238
	Kabel TV	-43 123	-42 948
	Försäkring fastigheter	-169 207	-182 787
	Trädgårdsskötsel	-205 292	-144 588
	Vinterskötsel	-121 810	-122 082
		<u>-3 345 615</u>	<u>-3 070 307</u>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga omkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Föreningsavgifter	-8 250	-8 250
	Övriga omkostnader	-74 648	-84 696
		<u>-82 898</u>	<u>-92 946</u>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	18 285 143	16 807 046
	Årets anskaffning	0	1 478 097
		<u>18 285 143</u>	<u>18 285 143</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-9 584 931	-9 018 617
	Årets avskrivningar enligt plan	-566 313	-566 314
		<u>-10 151 244</u>	<u>-9 584 931</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>8 133 899</b>	<b>8 700 212</b>
	<b>Mark och markanläggningar</b>		
	Anskaffningsvärde mark	2 665 625	2 665 625
	Årets anskaffning	0	0
		<u>2 665 625</u>	<u>2 665 625</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-86 066	-76 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 559	-9 563
		<u>-95 625</u>	<u>-86 066</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 570 000</b>	<b>2 579 559</b>
	<b>Summa byggnad och mark</b>	<b><u>10 703 899</u></b>	<b><u>11 279 771</u></b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 754 000	39 754 000
	Taxeringsvärde mark	79 508 000	79 508 000
		<u>119 262 000</u>	<u>119 262 000</u>

2

Not 9	<b>Inventarier</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	735 320	735 320
	Årets inköp	0	0
	Årets avyttring	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>735 320</u>	<u>735 320</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-735 320	-723 599
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-11 721
	Återföring årets avyttring	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-735 320</u>	<u>-735 320</u>
	<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremier	57 359	54 490
	Övrig förutbetalda kostnader	274 337	23 887
		<u>331 696</u>	<u>78 377</u>
Not 11	<b>Robur Penningmarknadsfond</b>		
	Vid årets början	954 027	952 469
	Årets inköp	0	0
	Årets försäljning	0	0
	Årets utdelning	0	1 558
	Nedskrivning, årets förändring	0	0
	<b>Bokfört värde</b>	<u>954 027</u>	<u>954 027</u>
	Marknadsvärde per 2013-12-31	1 053 174	1 042 980
Not 12	<b>Eget kapital</b>		
		<u>Bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
		Insats kapital	Fond för yttre underhåll
		Balanserat överskott	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	223 104	3 037 765
	<i>Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma :</i>		
	Balansering av fg. års resultat		-259 880
	Ianspråktagande av yttre fond		
	Avsättn. till yttre fond		
	Stadgeenlig avsättn. till yttre fond		357 786
	Årets resultat		-357 786
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>223 104</u>	<u>3 395 551</u>
	<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 227 504</b>	

2

**Not 13 Fastighetslån**

Långivare och aktuell ränta	Ursprungligt lånebelopp	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2014 enligt låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31	
Swedbank	2,449	4 450 000	2013-10-25	2014-10-25	0	4 288 000
Swedbank	2,759	1 000 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	880 000
Swedbank	2,759	3 500 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	2 880 000
Swedbank	3,96	2 000 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	1 832 000
					<b>72 000</b>	<b>9 880 000</b>


**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	61 281	30 901
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	349 010	354 213
Övriga upplupna kostnader	402 515	503 117
	<b>812 806</b>	<b>888 231</b>

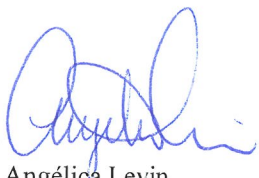
7

**Not 15** Underlag för fastighetsavgift, småhus 0,75% (ägd del).  
119 262 000

Järfälla den 2014-03-18  
BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL



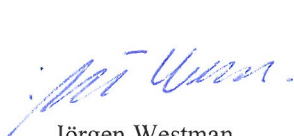
Per Lindestam  
ledamot/ordförande



Angélica Levin  
ledamot/kassör



Myra Beckman  
ledamot/vice ordförande



Jörgen Westman  
ledamot



Maija Runcis  
ledamot



Kerstin Lindström  
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-03-25  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Eva Svensson  
Från föreningen

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll, org. nr 713200-0121

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För de auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 föreningens 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 Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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 revisionsbedömning 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 och föreningens stadgar.

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 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.

Jakobsberg den 25 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman.  
Auktoriserad revisor



Eva Svensson  
Från föreningen