

Årsredovisning

Brf BoKlok Stöpplaren

Org.nr 769626-7066

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Stöpplaren registrerades 2013-07-23. Föreningen äger fastigheten Stöpplaren 4 med gatuadressen Norra Stationsvägen 28-44 i Nykvarn kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2014 och stod klara för inflytt perioden december 2014 till och med januari 2015. Byggnaderna består av nio flerbostadshus.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
2 rum och kök	12 st	636
3 rum och kök	18 st	1 254
4 rum och kök	18 st	<u>1 458</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 348
Total tomtarea uppgår till		9 449

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-07 haft följande sammansättning.

Cecilia Nielsen	Ledamot
Anna Meijer	Ledamot
Robin Letzén	Ledamot
Paula Nolander	Ledamot
Beatrice Sjölander	Ledamot
Carolina Dahlberg	Suppleant
Håkan Jacobsen	Suppleant
Annelie Källström	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07. Extra föreningsstämmor har hållits 2015-11-09 och 2015-11-21 för att anta nya stadgar.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft 8 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2015-05-07 valdes två boende till revisor respektive suppleant.

Yvonne Ohlin
Jessica Perman

Revisor
Suppleant

Avtal

Fjärrvärme
Elnät och elleverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Kabel-TV och bredband
Renhållning
Fastighetsjour
Snöröjning

Telge Engeri AB
Telge Energi AB
Mediator AB
C-SAM AB
Telge Återvinning AB
Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB
Björnbergs Åkeri & Grus AB

Från 1 januari 2016 har elleverantör bytts ut till Energi Försäljning Sverige AB efter en upphandling av Mediator.

Överlåtelse

Under 2015 har tre överlåtelse av bostadsrätt skett.

Energiförbrukning

	<u>2015</u>
Värme (MWh)	225
El (kWh)	14 238

Jämförelsesiffror för 2015 avser 9 månader då avräkning gjordes 2015-03-31.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 20 995 kr, varav reparationer 2 800 kr. Den största åtgärden under året har varit:

Filterbyte, Filtergiganten AB	18 195 kr
-------------------------------	-----------

Verksamheten under 2015

De boende i föreningen övertog driften av fastigheten från Boklok Housing AB den 17 maj 2015.

Föreningen består av 79 medlemmar boende i 48 bostadsrätter.

Styrelsen deltog inför övertagandet från Boklok Housing AB i en styrelseutbildning anordnad av Skanska hösten 2014. Representanter från Styrelsen har även under 2015 deltagit i en informationsträff rörande styrelsearbete och arbete i bostadsrättsföreningar som hölls av Mediator AB.

Styrelsen har under året drivit ett antal garantiärenden gentemot Boklok och deltagit vid besiktningar av fastigheten med tillhörande grönområden.

Styrelsen har å föreningens vägnar ingått ett avtal gällande snöröjning av föreningens parkeringsplatser.

Under verksamhetsåret 2015 har föreningen köpt in diverse trädgårdsredskap för att de boende själva ska kunna utföra underhållet av föreningens grönområden, som exempelvis gräsklippning, snöskottning av gångvägar, beskärning av buskar med mera. Föreningen har valt att inte anlita en firma för fastighets-skötsel utan avser att sköta detta gemensamt.

Under verksamhetsåret har de 10 gästparkeringarna som fanns på föreningens område gjorts om till extraparkeringar för boende och samtliga är vid utgången av 2015 uthyrda. Gästparkeringarna flyttades i samband med detta till grannfastigheten. För att välkomna gäster till föreningen och hänvisa till gästparkeringarna har en skylt satts upp på föreningens mark.

Föreningen har öppnat upp en grind i befintligt plank mot grannfastigheten och gatan som löper bakom området för att underlätta passage till och från gästparkeringarna.

Föreningen har valt att redovisa enligt regelverk K3 i samråd med Mediator.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Styrelsen beslutade under 2015 att, i enlighet med den ekonomiska plan som upprättades inför projektstarten 2014, höja årsavgifterna med 2 % från och med den 1 april 2016.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 602
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-200
Balansomslutning (tkr)	98 781
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	66%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	9 752
Genomsnittlig årsavgift bostäder (december kr/kvm)	632

Nettoomsättning och resultat för 2015 avser 9 månader, då avräkning gjordes 2015-03-31

Verksamheten under kommande år

Styrelsen ser idag inga stora underhållsbehov under de närmaste åren. Under 2016 kommer en underhållsplan att färdigställas med hjälp av en besiktningsman. Underhållsplanen kommer att vara ett bra stöd för föreningens planering av kommande underhåll längre fram.

Vid den extra föreningsstämma som hölls i november 2015, beslutade föreningen om en flytt av lekplatsen. En lekplatskommitté är skapad som ska inkomma med förslag på utformningen av lekplatsen. Budgeten för att anlägga en ny lekplats kommer att beslutas på ordinarie föreningsstämma 2016.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 100 440 kr. Under 2015 står BoKlok Housing för del av avsättningen.

Föreningen har under året amorterat 292 500 kr (0,89%) av föreningens ingående skuld vid avräkningen.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Det negativa resultatet beror på avskrivning av byggnaderna. Likviditetsbehovet för 2015 års driftskostnader, räntekostnader och gjord amortering tillsammans med förslagen avsättning till yttre reparationsfonden har täckts in av 2015 års debiterade avgifter.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-200 411</u>
	-200 411

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	75 330
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-275 771</u>
	-200 441

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2013.07.23 - 2014.12.31	
	2015	Not		
Årsavgifter	1 586 952		0	
Hysesintäkter	15 300	1 602 252	0	0
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		25 153		0
SUMMA INTÄKTER		<u>1 627 405</u>		<u>0</u>
RÖRELSENS KOSTNADER				
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-673 624	1	0	
Administrationskostnader	-43 875		0	
Fastighetsavgift	0	-717 499 2	0	0
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-2 800		0	
Underhåll	-18 195	-20 995	0	0
Personalkostnader		-45 000 3		0
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-576 542	4	0	
Inventarier	0	-576 542	0	0
RÖRELSERESULTAT		267 369		0
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-467 810	-467 810	0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 441		0
ÅRETS RESULTAT		<u>-200 441</u>		<u>0</u>

BoKlok Housing AB svarar för kostnaderna och intäkterna fram till avräkningsdagen.
Avräkningen har slutförts 2015-03-31.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2015</u>	<u>Not</u>	2014-12-31	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader/pågående nybyggnation	76 295 658	4	0	
Pågående nybyggnation	0		74 067 920	
Mark	21 400 000	97 695 658	21 400 000	95 467 920
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	4 266		16 382	
Fordran BoKlok Housing AB	0	5	64 853 427	
Förutbetalda kostnader	59 857	64 123 6	0	64 869 809
Kassa och bank		<u>1 021 584</u>		<u>247 895</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		98 781 365		<u>160 585 624</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Insatsskapital	65 420 000	7	64 533 500	
Yttre reparationsfond	25 110	65 445 110	0	64 533 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0		0	
Årets resultat	-200 441	-200 441	0	0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	32 259 700	8	0	
Byggnadskreditiv	0	32 259 700	95 911 874	95 911 874

Kortfristiga skulder

Kortfristig skuld till kreditinstitut	390 000		0	
Leverantörsskulder	237 116		0	
Övriga kortfristiga skulder	437 717		0	
Upplupna kostnader	45 000	9	0	
Förskottsinbetalda hyror/avg	167 163	1 276 996	140 250	140 250

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>98 781 365</u>		<u>160 585 624</u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--	---------------------------

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	32 943 000
-------------------------------	------------

<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga
-----------------------------------	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1**Driftskostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	36 098	0
Serviceavtal	986	0
El	50 282	0
Fjärrvärme	223 549	0
Vatten	120 944	0
Sophämtning	58 594	0
Försäkring	36 889	0
Kabel TV	103 950	0
Förbrukningsinventarier	28 715	0
Övriga fastighetskostnader	<u>13 617</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>673 624</u>	<u>0</u>

NOT NR 2**Fastighetsavgift**

Fastighetens värdeår och taxeringsvärde är under behandling och har ännu ej beslutats. Byggnaderna förväntas få värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

NOT NR 3**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	<u>2015</u>	<u>2014-12-31</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	34 250	0
Summa löner och arvoden	34 250	0
Sociala avgifter	<u>10 750</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>45 000</u>	<u>0</u>

Brf BoKlok Stöpplaren

Org. nr 769626-7066

8(9)

NOT NR 4

Stöpplaren 4

Bokfört värde:	2015	2014-12-31
Byggnader	74 067 920	0
Uppfört under 2015	2 804 280	0
Pågående nybyggnation	0	74 067 920
Anskaffningsvärde	<u>76 872 200</u>	<u>74 067 920</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-576 542</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-576 542	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>76 295 658</u>	<u>74 067 920</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>76 295 658</u>	<u>74 067 920</u>

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.
Byggnaderna skrevs av 9 månader 2015.

NOT NR 5

Fordran BoKlok Housing AB

	2015	2014-12-31
Redovisningsmedel avseende insatser	0	64 533 500
Räntor byggnadskreditiv	0	443 954
Avgår avgifter före avräkningsdagen	<u>0</u>	<u>-124 027</u>
SUMMA	<u>0</u>	<u>64 853 427</u>

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkt

	2015	2014-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	46 462	0
Förutbetald årsavgift jour	1 875	0
Förutbetald C-SAM, bredband	11 520	0
SUMMA	<u>59 857</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 533 500	0	0	0
Inbetalt under året	886 500	25 110	0	0
Årets resultat				-200 441
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>65 420 000</u>	<u>25 110</u>	<u>0</u>	<u>-200 441</u>

Brf BoKlok Stöpplaren

Org. nr 769626-7066

9(9)

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2018-03-30	1,46%	8 235 550
Stadshypotek	2019-03-30	1,72%	5 235 550
Stadshypotek	2020-03-30	1,94%	8 130 565
Stadshypotek	2023-03-30	2,49%	8 048 035
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>29 649 700</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-390 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>29 259 700</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020.12.31			27 699 700

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014-12-31</u>
Beräknade styrelsearvoden 2015	34 250	0
Beräknade sociala avgifter	10 750	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>45 000</u>	<u>0</u>

Nykvarn den 24/4-16


Anna Meijer


Cecilia Nielsen


Robin Letzén


Paula Nölander


Beatrice Sjölander

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/4-16


Yvonne Ohlin

Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Jag, Yvonne Ohlin, är av Brf BoKlok Stöpplaren vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2015 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Nykvarn 20160424



Yvonne Ohlin