



Årsredovisning

2017

Brf Bofinken 2

Org nr 716418-7754

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Bofinken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 613 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-03.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 48 lägenheter varav 1 hyresrätt och 7 lokaler (hyresrätter).

Dessutom finns 1 garage med 3 st p-platser (hyrs ut som lokal).

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 603,5 kvm Total lokalyta: 622 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-31 bestått av:

Ordinarie	Per Skillt	Ledamot
	Gunilla Eriksson Kovac	Ledamot
	Stefan Granström	Ledamot
	Tobias Finn	Ledamot
Suppleanter	Marika Dahlén	
	Andreas Idefelt	
	Aida Baracilja	
	Marika Dahlén	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Conny Danepalm

Hans Wihlborg

Suppleant Johan Kempe

Valberedning Alexander Söderqvist

Lovisa Hillgren

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad. Styrelsen budgeterar årligen för genomförande av underhåll enligt plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom gängse åtaganden i det löpande styrelsearbetet har fokus lagts på långsiktiga förvaltningsfrågor då en ny 30-årig underhållsplan har upprättats.

Föreningen har under 2017 tecknat ett nytt mer förmånligt snöskottningsavtal.

Föreningen har under 2017 investerat i ny taksäkerhet på både A och B-husets tak då den gamla inte uppfyllde gällande krav.

Brandskyddet har förbättrats i båda husen genom installation av nya rökgasluckor i trapphusen samt renoverade nödljusarmaturer.

Under 2017 har även Fiber installerats i varje lägenhet och dem gemensamma sopskåpen har bytts ut till nya.

Föreningen har haft samtliga affärslokaler uthyrda under hela året.

Det kan även nämnas att våra lokalhyresgäster har rustat våra lokaler med en hel del nya ytskikt och verksamhetsanpassningar.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 65 (66) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgiftshöjning med 5% har skett under 2017 för föreningens medlemmar, med aviseringsstart under 2018. Detta för att säkra kommande investeringar i fastighetens underhållsarbete enligt underhållsplanen.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Resultat efter finansiella poster tkr	-172	-61	-2 752	56
Balansomslutning tkr	10 570	10 637	11 245	13 779
Soliditet (%)	68	69	66	74
Kassalikviditet (%)	190	200	146	225
Nettoomsättning	1 793	1 757	1 720	1 681
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	141	44	136	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	684	542	498	362
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	475	452	452	431
Lån kronor per kvm yta	831	855	878	901

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 429 584	5 481 047	542 340	-6 059 145	-60 603
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			141 375	-141 375	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-60 603	60 603
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-172 038
Belopp vid årets utgång	7 429 584	5 481 047	683 715	-6 261 123	-172 038

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 261 123
årets förlust	-172 038
	-6 433 161
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 433 161
	-6 433 161

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

Brf Bofinken 2
Org.nr 716418-7754

4 (12)

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 793 336	1 756 652
Övriga rörelseintäkter		6 827	1 255
Summa rörelseintäkter		1 800 163	1 757 907
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 438 374	-1 288 313
Övriga externa kostnader	5	-107 308	-102 882
Personalkostnader	6	-54 086	-54 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 547	-347 547
Summa rörelsekostnader		-1 947 317	-1 793 181
Rörelseresultat		-147 154	-35 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 919	-25 509
Summa finansiella poster		-24 884	-25 329
Resultat efter finansiella poster		-172 038	-60 603
Resultat före skatt		-172 038	-60 603
Årets resultat		-172 038	-60 603

Brf Bofinken 2
Org.nr 716418-7754

5 (12)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 097 500	9 445 047
Summa materiella anläggningstillgångar		9 097 500	9 445 047
Summa anläggningstillgångar		9 097 500	9 445 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		14 494	4
Övriga fordringar	8	1 281 188	1 044 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 525	56 056
Summa kortfristiga fordringar		1 363 207	1 100 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		109 355	91 085
Summa kassa och bank		109 355	91 085
Summa omsättningstillgångar		1 472 562	1 192 016
SUMMA TILLGÅNGAR		10 570 062	10 637 063

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 910 631	12 910 631
Yttre reparationsfond		683 715	542 340
Summa bundet eget kapital		13 594 346	13 452 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 261 123	-6 059 145
Årets resultat		-172 038	-60 603
Summa fritt eget kapital		-6 433 161	-6 119 748
Summa eget kapital		7 161 185	7 333 223
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 606 250	2 681 250
Övriga skulder		25 745	25 745
Summa långfristiga skulder		2 631 995	2 706 995
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	75 000	75 000
Leverantörsskulder		45 227	55 587
Övriga skulder		11 005	14 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	645 650	452 124
Summa kortfristiga skulder		776 882	596 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 570 062	10 637 063

Brf Bofinken 2
Org.nr 716418-7754

7 (12)

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-147 153	-35 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		347 547	347 547
Erhållen ränta		35	180
Erlagd ränta		-24 902	-25 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		175 526	286 953
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-23 079	5 103
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		180 020	-377 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten		332 467	-85 485
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	750
Amortering av fastighetslån		-75 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-74 250
Årets kassaflöde		257 467	-159 735
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 124 453	1 284 189
Likvida medel vid årets slut	13	1 381 921	1 124 453

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Styrelsen är beslutsfattande av reservering och ianspråktagande av underhållsfonden och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	57 468	56 760
Hysesintäkter lokaler	499 088	492 952
Hysesintäkter förråd	8 400	8 397
Fastighetsskatt	24 096	23 302
Årsavgifter bostäder	1 168 580	1 154 157
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-4 200	-14 628
Kabel-TV	35 712	35 712
Internet	4 192	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 867	0
Övriga rörelseintäkter	960	1 255
	1 800 163	1 757 907

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	124 879	56 660
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	407 058	254 783
	531 937	311 443

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	66 137	56 569
Besiktning / Serviceavtal	5 376	2 409
Yttre skötsel / Snöröjning	14 499	9 489
Fastighetsel	81 046	77 306
Uppvärmning	400 776	418 203
Vatten	71 952	63 481
Sophämtning	62 494	61 072
Fastighetsförsäkring	63 518	60 047
Kabel-TV / Internet	44 269	35 656
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	96 370	94 114
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	98 524
	906 437	976 870

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Övriga externa tjänster/kostnader	7 192	7 310
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 027	8 167
Möteskostnad styrelse	4 314	6 159
Inkasso o KFM-avgifter	1 275	2 522
Övriga förvaltningskostnader	925	2 662
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	74 312	66 591
Revisionsarvoden	4 600	4 000
Momsarvode	5 662	5 471
	107 307	102 882

Brf Bofinken 2
Org.nr 716418-7754

10 (12)

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	38 100	37 300
Sociala avgifter	13 586	13 919
Mötesarvoden	2 400	3 000
Trivselkostnader	0	220
	54 086	54 439

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 754 050	14 754 050
Ingående anskaffningsvärde mark	1 753 500	1 753 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 507 550	16 507 550
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 062 503	-6 714 956
Årets avskrivningar enligt plan	-347 547	-347 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 410 050	-7 062 503
Utgående redovisat värde	9 097 500	9 445 047
Taxeringsvärden byggnader	25 140 000	25 140 000
Taxeringsvärden mark	21 985 000	21 985 000
	47 125 000	47 125 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	8 482	10 738
Avräkning skattekonto	140	764
Avräkning Klientmedel RB Fastighetsägare AB	1 272 566	1 033 369
	1 281 188	1 044 871

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	46 704
Förutbetald kabel-tv	0	9 352
Förutbetalt övrigt	67 525	0
	67 525	56 056

Brf Bofinken 2
Org.nr 716418-7754

11 (12)

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,843 %	Löpande	1 256 250	1 331 250
Swedbank	1,110 %	2019-12-20	1 425 000	1 425 000
			2 681 250	2 756 250
Kortfristig del av lån			75 000	75 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 306 250 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 227 000	2 227 000
	2 227 000	2 227 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppl räntekostnad Externt	220	203
Förskottsbetalda hyror/avgifter	354 336	327 622
Upplupna uppvärmningskostnader	55 481	54 065
Upplupna elavgifter	8 233	9 043
Upplupna renhållningsavgifter	0	752
Upplupna reparationer och underhåll	160 654	2 138
Upplupna löner och arvoden	44 800	44 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 800	13 800
Öresutjämning		1
Övriga upplupna kostnader	8 125	0
	645 649	452 124

Not 13 Likvida medel

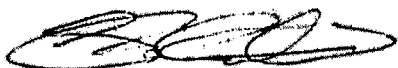
	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Banktillgodoavanden	109 355	91 085
Avräkning Klientmedel	1 272 566	1 033 369
	1 381 921	1 124 454

Sundbyberg 2018-05-01

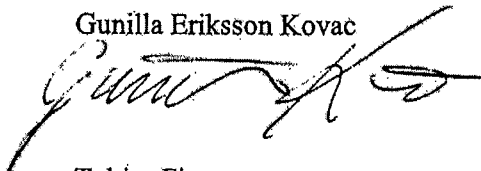
Per Skilt



Stefan Granström



Gunilla Eriksson Kovac



Tobias Finn

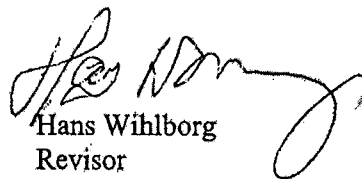


Vår revisionsberättelse har lämnats. 2018-05-02

Conny Danepalm
Revisor



Hans Wihlborg
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 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

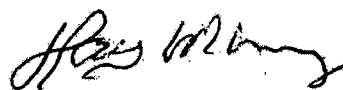
Vi har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Mot förvaltningen och föreningens verksamhet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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balans räkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2018-05-02


Conny Danerup

Förtroendevald revisor


Hans Wihlborg

Förtroendevald revisor