

Årsredovisning för

Brf Bolmen 2

769607-3886

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31



Årsredovisning för

Brf Bolmen 2

769607-3886

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolmen 2 får härmed avge redovisning för föreningens 13:e verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24. På stämman deltog 29 medlemmar (lägenheter). Antal lägenheter upplåtna med bostadsrätt per 2014-12-31 uppgår till 70.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter har under året bestått av:

Margot Anjegård	Ordförande
Mats Schönberg	Kassör
Ann-Cathrine Svensson	Sekreterare
Thomas Lindfors	Ledamot
Lars-Erik Ulfvin	Ledamot
Anders Martinsson	Ledamot
Peter Mikaelsson	Ledamot
Camilla Rodin	Suppleant
David Mancilla	Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Jörgen Schumacher och revisorssuppleant vakant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Khayati.



Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bolmen 2 som är ett privatbostadsföretag ("äkta brf") har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen äger fastigheten Bolmen 2, med gatuadresserna Ralångsvägen 3 & 5 samt Vättersvägen 28 & 30. På fastigheten finns 4 st. bostadshus som byggdes år 1989.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	70
Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	+ 8
Avgående medlemmar under räkenskapsåret:	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	70

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet	Från	Till
2	Sundqvist	Erickson/Grundell
9	Brodin	Hydén
22	Janningar	Mattsson/Pernelöv
27	Elfstig	Annerhem/Hansson
42	Annerhem/Hansson	Holmblad
47	Berntsson/Toots	Löfgren
55	Sandestig	Rindzeviciute
73	Wallman	Palmred

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt. I föreningen finns även en lokal om 25 kvm som under året fungerat som styrelselokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Som tilläggförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring. Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2001-03-21.

Resultat och ställning

(tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Netto-omsättning	3 641 820	3 891 888	3 654 651	3 921 621	3 977 714	3 952 670	3 994 361
Rörelse-resultat	610 502	750 093	793 292	900 693	967 735	1 306 701	1 374 091
Res efter fin poster	325 391	398 248	287 503	430 849	362 170	434 145	392 111
Balans-omslutning	93 645 609	93 284 699	94 353 789	92 922 240	97 367 805	96 923 792	94 809 891

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Likviditet * (bör vara >100 %)	406 %	331 %	253 %	175 %	656 %	637 %	373 %
Soliditet ** (>50 % är bra)	87 %	87 %	84 %	83 %	74 %	74 %	73 %

* Likviditet är föreningens betalningsförmåga på kort sikt, dvs. föreningens förmåga att kunna betala tillbaka kortfristiga skulder. Den räknas fram genom att dividera omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. År 2014 hade Brf Bolmen 2 en likviditet på 331 % vilket innebär att föreningen kan betala sina kortfristiga skulder ca 3,3 gånger om. ** Soliditeten mäter föreningens långsiktiga betalningsförmåga (finansiella styrka) samt hur sårbar föreningen är, dvs. föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt. Nyckeltalet är ett uttryck för hur stor del av föreningens totala kapital som är egna och inte lånade pengar. Det räknas fram genom att dividera det egna kapitalet med tillgångarna. Brf Bolmen 2 hade år 2014 en soliditet på 87 % vilket innebär att föreningen är belånad till 13 % av sitt totala kapital.

γ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Mild vinter gav låga energikostnader

Verksamhetsåret 2014 var ovanligt mildt och med lite nederbörd i form av snö. Detta har bland annat påverkat resultatet positivt genom att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning är lägre än budgeterat. Låga priser på el har också haft en positiv resultatpåverkan. Även kostnader för underhåll och renoveringar är lägre än de budgeterade.

Sänkning av årsavgifterna

Under året har föreningens årsavgifter sänkts vid två tillfällen. Styrelsen bedömde under hösten att föreningens ekonomi var så långsiktigt stark att årsavgifterna kunde sänkas med fem procent från och med 2014-10-01.

Under senhösten konstaterades att årets kostnader skulle understiga budget varför styrelsen beslutade att december månad som en engångshändelse skulle vara avgiftsfri för medlemmarna.

Serviceavtal med Kone

Den femåriga garantin på vår hissrenovering löpte ut under försommaren. Efter upphandling har ett nytt fullserviceavtal tecknats med Kone. Avtalet täcker servicekostnader och nödvändigt material och är femårigt och ger en femtioprocentig rabatt för åren 2014 och 2015. Därefter trappas rabattsatserna av. Skadegörelse omfattas inte av avtalet.

Ny trädgårds- och snöentreprenör

Den trädgårds- och snöröjningsentreprenör som föreningen anlitat sedan föreningens start upphörde med sin verksamhet i början av 2014. Efter sedvanlig upphandling har föreningen valt att teckna avtal med Fined AB, samma entreprenör som grannföreningen Bolmen 1 anlitar. Bolmen 1 har gett Fined AB bra referenser och Fined AB har också offererat de lägsta priserna. Avtalen för såväl snö- som trädgårdstjänsterna är ettåriga och förlängs med ett år om uppsägning inte sker.

Stängning av lekplatser

Vid en oberoende besiktning av föreningens lekplaster konstaterades ett antal brister. Samtidigt har nya krav kommit på fastighetsägaren, dvs föreningen, när det gäller säkerhet på lekplatser inom fastigheten. Styrelsen har därför beslutat att bara ha en lekplats kvar på föreningens mark och det är den som ligger på gångvägen utanför Ralångsvägen 5. Arbete pågår för att eliminera mindre brister även på denna lekplats

Underhåll av hyresrätter

I flera av hyresrätterna har vissa uttjänta vitvaror bytts ut under året.

Årstråket

Kommunens beslut om förtätning berör bland annat mark som gränsar till föreningens. Föreningen och vissa föreningsmedlemmar har överklagat beslutet till såväl Miljödomstolen som Miljööverdomstolen. Samtliga överklaganden har avslagits. Byggstart för förtätningen påbörjades under året.

Amortering av lån

Ingen amortering har skett under året.

Avskrivningar

Fr.o.m 2014 har avskrivningarna på byggnader ökats från 0,25% till 0,5%.

Städdagar och medlemsmöten

Under året genomfördes två städ- och fixardagar, en på våren och en på hösten. Medlemsmöte hölls i samband med årsmötet i april, ett medlemsmöte i februari och ett i samband med fixardagen i oktober.

7

Nya redovisningsregler

Från och med 2014 gäller nya redovisningsregler för bland annat bostadsrättsföreningar. De nya reglerna innebär att föreningen måste välja att använda den så kallade K2-regeln eller K3-regeln. I samråd med vår externa revisor beslutades att bostadsrättsföreningen skall ha använda K2, vilken får minst påverkan på redovisningen jämfört med tidigare. Möjligheten att eventuellt framöver övergå till K3-regeln kommer att finnas för föreningen. Vid ett val av K3-regeln hade möjligheten till byte längre fram ej varit möjlig.

Hyror

Hyrorna för föreningens hyresgäster höjdes 2014-04-01 med 1.50%.

Framtida utveckling

Föreningen har en fortsatt positiv trend vad avser ekonomin. Detta innebär att föreningen med stor sannolikhet kommer att kunna genomföra planerat underhåll för nästkommande år utan årsavgiftsförändringar, samt att fortsätta bygga upp fonden för yttre underhåll för framtida underhåll.

Resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	452 745
Årets resultat	325 391
Avsättning till fond för yttre underhåll	-315 198
Ansamlad vinst/förlust, överförs i ny räkning	462 938

**Styrelsen föreslår att ansamlad vinst/förlust 462 938 kr överförs i ny räkning.
Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns under not 1 tom 12.**

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 612 221	3 885 386
Övriga rörelseintäkter	2	29 599	6 502
Summa rörelseintäkter		3 641 820	3 891 888
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 520 694	-2 487 082
Underhållskostnader	4	-68 308	-83 165
Personalkostnader	5	-	-3 680
Avskrivningar		-442 316	-304 272
Summa rörelsekostnader		-3 031 318	-2 878 199
Rörelseresultat		610 502	1 013 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 330	10 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 441	-361 981
Summa finansiella poster		-285 111	-351 845
Resultat efter finansiella poster		325 391	661 844
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		-	-263 597
Summa bokslutsdispositioner		-	-263 597
Resultat före skatt		325 391	398 247
Skatter			
Årets resultat		325 391	398 248

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 406 766	90 850 728
Maskiner, inventarier och installationer	7	115 917	-
Summa materiella anläggningstillgångar		90 522 683	90 850 728
Summa anläggningstillgångar		90 522 683	90 850 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 022	106 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		889 223	1 047 739
Summa kortfristiga fordringar		981 245	1 154 196
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 141 681	1 279 775
Summa kassa och bank		2 141 681	1 279 775
Summa omsättningstillgångar		3 122 926	2 433 971
SUMMA TILLGÅNGAR		93 645 609	93 284 699

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		68 427 085	68 427 085
Upplåtelseavgifter		10 034 414	10 034 414
Fond för yttre underhåll		2 636 103	2 320 905
Summa bundet eget kapital		81 097 602	80 782 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		452 745	369 695
Årets resultat		325 391	398 248
Summa fritt eget kapital		778 136	767 943
Summa eget kapital		81 875 738	81 550 347
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		83 301	128 682
Skatteskulder		185 112	196 580
Övriga skulder		-	1 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501 458	408 009
Summa kortfristiga skulder		769 871	734 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 645 609	93 284 699

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	1%	(0,5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 886 033	3 144 326
Hyror	726 188	741 080
Övriga hyresintäkter	-	-20
	<u>3 612 221</u>	<u>3 885 386</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 750	4 452
Försäkringsersättning	8 749	-
Övrigt	13 100	2 050
Summa	<u>29 599</u>	<u>6 502</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	139 384	136 142
Städning	102 847	99 767
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 363	-
Trädgårdsskötsel	269 659	110 433
Snöröjning	41 509	55 333
Reparationer	220 306	275 117
El	165 680	198 238
Uppvärmning	694 091	781 232
Vatten	129 637	164 975
Sophämtning	187 182	174 273
Försäkringspremie	77 273	62 911
Självrisk	-	22 500
Fastighetsavgift bostäder	92 492	91 960
Fastighetsskatt lokaler	660	-
Övriga fastighetskostnader	72 706	74 055
Kabel-tv/Bredband/IT	161 970	20 401
Revisionsarvode	15 250	13 000
Förvaltningsarvode ekonomi	123 124	120 376
Juridiska åtgärder	8 025	70 365
Övriga externa tjänster	15 536	16 004
	<u>2 520 694</u>	<u>2 487 082</u>

M

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Bostäder	37 683	42 570
Värme	30 625	-
Övrigt	-	40 595
Summa	68 308	83 165

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	-	2 800
Sociala kostnader	-	880
	-	3 680

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 927 564	64 927 564
-Ombyggnad	2 274 109	2 274 109
-Pågående ombyggnad	-	30 625
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	99 660	99 660
	93 821 042	93 851 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 000 939	-2 433 070
-Årets avskrivning enligt plan	-413 337	-304 272
-Överavskrivning på låsbyte, trapphusmålning och lekturstning	-	-263 597
	-3 414 276	-3 000 939
Redovisat värde vid årets slut	90 406 766	90 850 728
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 000 000	60 000 000
Mark	45 066 000	45 066 000
	105 066 000	105 066 000
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	66 000	66 000
	105 066 000	105 066 000

12

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 375	280 375
-Nyanskaffningar	144 896	
	<u>425 271</u>	<u>280 375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-280 375	-280 375
-Årets avskrivning enligt plan	-28 979	-
	<u>-309 354</u>	<u>-280 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	115 917	-

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	1 143	1 143
Sparkonto	179 965	8 833
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 960 573	1 269 799
Summa	2 141 681	1 279 775

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	68 427 085	10 034 414	2 320 905	369 695	398 248	81 550 346
Disposition enligt stämmobelsut			315 198	83 050	-398 248	
Årets resultat					325 391	325 391
Belopp vid årets utgång	<u>68 427 085</u>	<u>10 034 414</u>	<u>2 636 103</u>	<u>452 745</u>	<u>325 391</u>	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	81 097 602			778 136		81 875 737

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

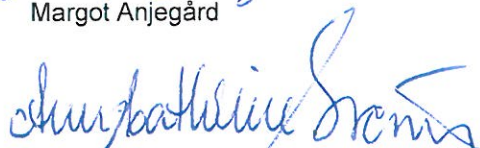
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek			-	-5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2016-10-30	1,47%	3 000 000	3 000 000	-
Stadshypotek	rörlig	1,55%	2 000 000	2 000 000	-
Stadshypotek	2015-10-30	2,74%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	rörlig	1,58%	1 000 000		1 000 000
			11 000 000		11 000 000

Underskrifter

Stockholm 2015 - 04-08



Margot Anjegård



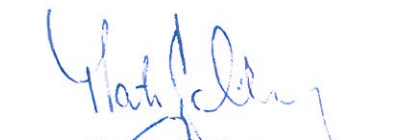
Ann-Cathrine Svensson



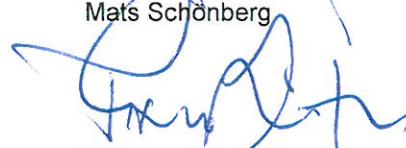
Anders Martinsson



Peter Mikaelsson



Mats Schönberg



Thomas Lindfors



Lars-Erik Ulfvin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015 - 04-10



Jörgen Schumacher

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolmen 2

Org. nr 769 607- 3886

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bolmen 2 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt



årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bolmen 2 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2015



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor