

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF BOKLOK BRUNNBY PARK**

Org. nr. 769612-4788

**ÅR 2009**

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2009-01-01 - 2009-12-31.

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	6
- balansräkningar	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	15

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET  
2009-01-01 - 2009-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

### **Styrelsen har haft följande sammansättning:**

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 högst 5 ledamöter samt lägst 1 och högst 4 suppleanter.

### **För perioden 1 januari 2009 till 3 juni 2009:**

Ordinarie:

Lena Särenborg  
Sara Lindell  
Monica Isaksson  
Annika Lundberg

Ordförande  
Vice ordförande  
Kassör  
Sekreterare

Suppleanter:

Sofia Schnee  
Tomas Jakobsson

### **För perioden 3 juni 2009 till 31 december 2009:**

Ordinarie:

Sara Lindell  
Bengt Karlström  
Caroline Thidell  
Annika Lundberg  
Niklas Sudin

Ordförande  
Vice ordförande  
Kassör  
Sekreterare

Suppleanter:

Tommy Molander  
Torgny Söderlund

### **Firmatecknare:**

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening, varav en ska vara ordförande eller kassör.

### **Revisorer har varit:**

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Suppleant:

Per Engzell

Auktoriserad revisor

KPMG AB

### **Valberedning:**

Valberedning beslutades på föregående stämma bestå av Johanna Dahl, Marianne Aspegren och Sofia Schnee.

## **Brf BoKlok Brunnby Park**

**769612-4788**

### **Föreningsfrågor**

Föreningen bildades i april 2005 och registrerades den 28 april 2005. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 Juni 2009.

Nuvarande styrelse har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och under verksamhetsåret 2009 avhållit 13 stycken protokollförda styrelsemöten, samt ett budgetmöte. Samtliga i styrelsen har under året gått en grundläggande utbildning i Bostadsrättskunskap hos SBC.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits, dessutom har en lägenhet hyrts ut i andra hand.

Antal medlemmar per den 31 december 2009 var 58 stycken.

### **Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	29 298 000	29 298 000
Varav byggnader:	26 000 000	26 000 000
Varav mark:	3 298 000	3 298 000

Föreningens fastigheter består av sju hus med sex lägenheter i varje i storlek; 50, 63 och 75,5 kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 2 639 kvm.

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvar hos Folksam.

### **Underhållsplan**

Enligt underhållsplanen skulle innegårdarna ha kompletterats med nytt grus under 2009. Detta har styrelsen valt att skjuta upp eftersom behovet inte ansetts varit stort nog.

70

Föreningens ekonomi har under året förvaltats av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Styrelsen har kontinuerligt informerat om sitt arbete genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information som alla bör ta del av.

Under året har trädgårdsgruppen med representanter från samtliga hus haft regelbundna möten. Trädgårdsgruppen har till uppgift att ta fram förslag till styrelsen rådande områdets utseende och skötsel samt på uppdrag av styrelsen anordna städdagar.

Styrelsen tackar trädgårdsgruppen för deras hjälp.

En återkommande punkt på dagordningen under året har varit hur många TV-kanaler föreningen ska betala för per hushåll.

Föreningen har även haft tät kontakt med SITA angående nycklar till soprummen. Detta pga att SITA tappat bort en nyckel.

Följande arbeten har utförts i området under 2009:

- Farthinder har köpts in och monterats
- Två städdagar har genomförts. På höststädningen lottades det ut pris till deltagarna
- Jord, gödsling av buskar, träd och gräsmattor
- Motionering av ventiler
- Ett välkomstbrev har tagits fram med information till nyinflyttade i området
- Radonmätning: föreningen har uppfyllt kravet på fastighetsägarens egen kontroll enl. miljöbalken när det gäller radon

## **Ekonomi**

Årsavgiften höjdes med 6 % från och med januari 2009.

Årets resultat och budget för 2009 har gåtts igenom tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare, ÖBF AB. Vi sammanfattar ett bra avslut av året. Utifrån budgetarbetet har vi inför nästa år beslutat att inte höja månadsavgiften.

Föreningen har från och med 21 september 2009 skrivit över två av lånen och föreningens checkkredit till Handelsbanken och valt tre månaders rörlig ränta.

Vi har tack vare det gynnsamma ränteläget en räntekostnad 2009 på 1 203 566 kr mot budgeterade 1 416 700 kr, d v s en besparing mot budget med 213 000 kr.

Styrelsens uppgift är att se till att föreningens ekonomi byggs stabilt och det ansvaret måste vi leva upp till. Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Styrelsen föreslår att årets avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll dels är 180 tkr enligt underhållsplan, dels 540 tkr vilket är del av ersättning från Skanska (se not 2), total avsättning 720 tkr.

**Brf BoKlok Brunnby Park**  
**769612-4788**  
**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	148 417
årets vinst	878 767
	<hr/>
	<b>1 027 184</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	720 000
i ny räkning överföres	307 184
	<hr/>
	<b>1 027 184</b>

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

3

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 161 947	2 039 924
Övriga rörelseintäkter	2	700 504	504
		<b>2 862 451</b>	<b>2 040 428</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-56 839	-13 180
Reparationer	4	-1 148	-2 108
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-457 990	-443 343
Övriga driftkostnader	6	-48 403	-36 492
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-109 183	-154 546
Personalkostnader	8	-29 857	-12 722
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-177 078	-168 777
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 981 952</b>	<b>1 209 261</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 207 016	-1 297 563
Räntesubventioner	9	103 745	145 241
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>878 767</b>	<b>57 004</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>878 767</b>	<b>57 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>878 767</b>	<b>57 004</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	52 650 100	52 824 900
Maskiner, inventarier och installationer	11	4 554	6 832
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 654 654</b>	<b>52 831 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 361	57 232
		<b>54 361</b>	<b>57 232</b>
Kassa och bank	16	1 011 677	6 780
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 066 038</b>	<b>64 012</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 720 692</b>	<b>52 895 744</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		23 000 000	23 000 000
Föreningens reparationsfond		184 730	105 560
		<b>23 184 730</b>	<b>23 105 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		148 417	170 583
Årets resultat		878 767	57 004
		<b>1 027 184</b>	<b>227 587</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 211 914</b>	<b>23 333 147</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	29 220 000	29 220 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 220 000</b>	<b>29 220 000</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		47 920	43 462
Skatteskulder		11	8 202
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		134 091	144 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	106 756	146 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>288 778</b>	<b>342 597</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>53 720 692</b>	<b>52 895 744</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		30 220 000	30 220 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

8



## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		878 767	57 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		177 078	168 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 055 845</b>	<b>225 781</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 871	1 498 417
Förändring av kortfristiga skulder		-53 819	-1 528 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 004 897</b>	<b>195 679</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring checkräkningskredit		0	-188 899
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-188 899</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 004 897</b>	<b>6 780</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 780</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>1 011 677</b>	<b>6 780</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas: Avskrivning på byggnader sker efter beräknad ekonomisk livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på cirka 60 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 281 tkr.

#### Föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll

Avsättning till föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll samt likviditetsöverskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

#### Definition av nycketal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	2 152 248	2 030 444
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	9 699	9 480
		<b>2 161 947</b>	<b>2 039 924</b>

**Brf BoKlok Brunnby Park**  
**769612-4788**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	El	504	504
*	Övriga intäkter	700 000	0
		<b>700 504</b>	<b>504</b>
	* Ersättning från Skanska enligt överenskommelse		
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	10 975	10 558
	Markskötsel	26 686	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	15 388	2 238
	Förbrukningsmaterial	3 791	384
		<b>56 839</b>	<b>13 180</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Reparation byggnader	298	220
	Reparation lokaler	0	1 888
	Övriga reparationer	850	0
		<b>1 148</b>	<b>2 108</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	El	64 986	64 693
	Fjärrvärme	305 550	289 243
	Vatten	51 934	56 325
	Sophämtning	35 520	33 082
		<b>457 990</b>	<b>443 343</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsförsäkringar	23 148	21 902
	Kabel-TV	25 255	14 590
		<b>48 403</b>	<b>36 492</b>

<b>Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Lokalhyra	0	300
Leasing/hyror	477	0
Förbrukningsinventarier	7 957	0
Försäkringspremier	3 087	0
Revisionsarvode	14 906	17 303
Arvode ekonomisk förvaltning	55 176	52 603
Medlemsavgift organisationer	4 870	4 870
Övriga externa tjänster	1 219	74 313
Övriga omkostnader	21 491	5 158
	<b>109 183</b>	<b>154 547</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	14 906	17 303
	<b>14 906</b>	<b>17 303</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Arvoden och löner till styrelsen	23 400	10 180
Arbetsgivaravgifter	6 457	2 542
	<b>29 857</b>	<b>12 722</b>

**Not 9 Räntesubventioner**

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 3,93% för innevarande 5-års period. Räntebidragen kommer successivt att avvecklas under perioden 2007-2011 och inga räntebidrag skall utgå från och med år 2012.

8

Not 10 Byggnader och mark	2009	2008
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 350 000	45 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 350 000</b>	<b>45 350 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-325 100	-158 600
Årets avskrivningar	-174 800	-166 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-499 900</b>	<b>-325 100</b>
<b>Mark</b>		
Markförvärv	7 800 000	7 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>52 650 100</b>	<b>52 824 900</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	3 298 000	3 298 000
	<b>29 298 000</b>	<b>29 298 000</b>
<b>Not 11 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 386	11 386
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 386</b>	<b>11 386</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 554	-2 277
Årets avskrivningar enligt plan	-2 278	-2 277
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 832</b>	<b>-4 554</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 554</b>	<b>6 832</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Försäkring	16 020	15 138
Förvaltningsarvode	13 813	13 583
Fastighetsskötsel	4 533	8 708
Internet	6 636	2 436
Vatten	0	4 860
Larm	4 425	0
Upplupet räntebidrag	8 934	12 507
	<b>54 361</b>	<b>57 232</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 000 000	0	23 000 000
Föreningens reserv för fastighetsunderhåll	105 560	79 170 *	184 730
Balanserat resultat	170 583	-22 166	148 417
Resultat föregående år	57 004	-57 004	0
Årets resultat	0	878 767	878 767

\* Avsättning enligt stämmobeslut

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nordea Hypotek AB, 4,25%, omsättning 2011-06-15	7 920 000	7 920 000
* Nordea Hypotek AB, 4,10%, omsättning 2009-09-21	0	7 440 000
Nordea Hypotek AB, 5,850%, omsättning 2010-08-18	7 440 000	7 440 000
* Nordea Hypotek AB, 5,850%, rörlig ränta	0	6 420 000
Handelsbanken AB, 1,350% tre månaders ränta	13 860 000	0
	<b>29 220 000</b>	<b>29 220 000</b>

\* Dessa lån löstes 21 september 2009 och ersattes med ett lån i Handelsbanken AB med tre månaders ränta.

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 29 220 tkr.

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Räntekostnader	18 496	65 608
Styrelsearvode	19 000	14 600
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 970	4 587
Övrigt	0	960
Revisionsarvode	17 000	19 000
Fjärrvärme	38 767	34 724
El	7 523	6 717
	<b>106 756</b>	<b>146 196</b>

Brf BoKlok Brunnby Park  
769612-4788

Not 16 Likvida medel

2009

2008

Likvida medel

Kassa och bank

1 011 677

6 780

Upplands Väsby 2010-05-09



Sara Lindell

~~Bengt Karlström~~ TOMMY MOLANDER  
SUPPLEANT



Caroline Thidell



Annika Lundberg



Niklas Sudin



Min revisionsberättelse har avgivits den 2010-05-18



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Brunnby Park

Org nr 769612-4788

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Brunnby Park för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2010

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor