

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BOKLOK BRUNNBY PARK

Org. nr. 769612-4788

ÅR 2010

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01 - 2010-12-31.**

Innehåll

Sida

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

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01 - 2010-12-31.

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 2010 till 2 juni 2010:

Ordinarie:

Sara Lindell
Bengt Karlström
Caroline Thidell
Annika Lundberg
Niklas Sudin

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Sekreterare

Suppleanter:

Tommy Molander
Torgny Söderlund

För perioden 2 juni 2010 till 21 juli 2010:

Ordinarie:

Sara Lindell
Tommy Molander
Caroline Thidell
Bengt Karlström
Niklas Sudin

Ordförande och sekreterare
Vice ordförande
Kassör

Suppleanter:

Andreas Montalvo
Anna Müller
Hanna Peyron
Oskar Falk

För perioden 21 juli 2010 till 31 december 2010:

Ordinarie:

Sara Lindell
Tommy Molander
Caroline Thidell
Anki Dahlgren
Niklas Sudin

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Sekreterare

Suppleanter:

Andreas Montalvo
Bengt Karlström
Hanna Peyron
Oskar Falk

Firmatecknare:

Firman har tecknats, 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 Berith Howe, Marianne Aspegren och Sofia Lyheden.

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 2 Juni 2010. Extra föreningsstämma hölls den 21 juli 2010.

Nuvarande styrelse har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och under verksamhetsåret 2010 avhållit 14 stycken protokollförda styrelsemöten, samt ett budgetmöte. Två personer ur styrelsen har under året gått en grundläggande utbildning i Bostadsrättskunskap hos SBC. Delar av styrelsen har även besökt en fastighetsmessa med föreläsningar om bland annat föreningens stammar och avlopp.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Antal medlemmar per den 31 december 2010 var 57 stycken.

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	32 400 000	29 298 000
Varav byggnader:	26 000 000	26 000 000
Varav mark:	6 400 000	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

Inget underhåll skulle göras under 2010 enligt underhållsplan.

3

Information om verksamheten

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 nästan alla hus haft regelbundna möten. Trädgårdsgruppen har till uppgift att ta fram förslag till styrelsen rådande området 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 vilken typ av lås som skall sättas upp på dörrarna till soprummen.

Delar av styrelsen har genomgått en kurs i hur man beskär buskar och träd i föreningens område.

Följande arbeten har utförts i området under 2010:

- Två stycken träd har fällts i området
- Två städdagar har genomförts. Priser lottades ut till deltagarna
- Jord och gödsling av buskar, träd och gräsmattor
- Motionering av ventiler
- En checklista har tagits fram som hjälp med information som rör föreningen för de som flyttar från området
- Föreningen har bytt TV-boxar, till HD-ready boxar och fått ett utökat kanalutbud mot en avgift på 50 kr i månaden.

Föreningen har gått med i "Grannsamverkan mot brott" som i samarbete med Polisen arbetar för minskad brottslighet i bostadsområden

- Föreningen har börjat med matavfallssortering

Ekonomi

Årets resultat och budget för 2010 har gått 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.

Från den 18 augusti togs ytterligare 1 lån över från Nordea. Rörlig 3-månaders ränta valdes för detta lån. Förutom den amortering på 500 000 kr som gjordes förra budgetåret har vi lagt in en kvartalsvis amortering på 50 000 kr på ett av lånen.

Föreningen har idag 3 av 4 lån hos Handelsbanken. Hälften av dessa lån är nu bundna i 3 år med en fördelaktig ränta på 3,61% under perioden. Resten av lånen har rörlig 3-månaders ränta.

Vi har även i år sparat på det gynnsamma ränteläget med en räntekostnad 2010 på ca 897 000 kr mot budgeterade 1 281 100 kr, d v s en besparing mot budget med 384 000 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.

Förslag till resultatdisposition


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	307 184
årets vinst	416 222
	<hr/>
	723 406
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	79 170
i ny räkning överföres	644 236
	<hr/>
	723 406

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

2

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 165 419	2 161 947
Övriga rörelseintäkter	2	11 004	700 504
		2 176 423	2 862 451
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-61 501	-56 839
Reparationer	4	-30 992	-1 148
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-484 987	-457 990
Övriga driftkostnader	6	-41 425	-48 403
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-100 259	-109 183
Personalkostnader	8	-24 341	-29 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-183 500	-177 078
Förlust avyttrade inventarier		-4 554	0
		1 244 863	1 981 952
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 298	-1 207 016
Räntesubventioner	9	72 620	103 745
		416 222	878 767
Resultat efter finansiella poster			
		416 222	878 767
Resultat före skatt			
		416 222	878 767
 Årets resultat		416 222	878 767

BALANSRÄKNINGAR

Not 2010-12-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	52 466 600	52 650 100
Maskiner, inventarier och installationer	11	0	4 554
Summa anläggningstillgångar		52 466 600	52 654 654

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 813	54 361
		47 813	54 361

Kassa och bank	16	1 284 749	1 011 677
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 332 562	1 066 038
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

53 799 162 53 720 692

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		23 000 000	23 000 000
Föreningens reparationsfond		904 730	184 730
		23 904 730	23 184 730

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		307 184	148 417
Årets resultat		416 222	878 767
		723 406	1 027 184

Summa eget kapital		24 628 136	24 211 914
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	28 470 000	29 220 000
Summa långfristiga skulder		28 470 000	29 220 000

BALANSRÄKNINGAR

Not

2010-12-31

2009-12-31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		235 048	47 920
Skatteskulder		11	11
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		135 243	134 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	130 724	106 756
Summa kortfristiga skulder		701 026	288 778

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

53 799 162

53 720 692

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		30 220 000	30 220 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		416 222	878 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		183 500	177 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		599 722	1 055 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 548	2 871
Förändring av kortfristiga skulder		412 248	-53 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 018 518	1 004 897
Investeringsverksamheten			
Förlust av avyttrade inventarier		4 554	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 554	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-550 000	0
Årets kassaflöde		473 072	1 004 897
Likvida medel vid årets början		1 011 677	6 780
Likvida medel vid årets slut	16	1 484 749	1 011 677



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.

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 balansslutning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	2 152 249	2 152 248
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	13 170	9 699
		2 165 419	2 161 947

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	El	504	504
	Tv-avgift	10 500	0
*	Övriga intäkter	0	700 000
		11 004	700 504
*	Ersättning från Skanska enligt överenskommelse		
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	15 945	10 975
	Markskötsel	16 282	26 686
	Snöröjning/Halkbekämpning	25 126	15 388
	Förbrukningsmaterial	4 149	3 791
		61 501	56 839
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	6 299	298
	Reparation lokaler	23 905	0
	Övriga reparationer	788	850
		30 992	1 148
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	79 882	64 986
	Fjärrvärme	316 933	305 550
	Vatten	53 748	51 934
	Sophämtning	34 424	35 520
		484 987	457 990
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	24 163	23 148
	Kabel-TV	17 262	25 255
		41 425	48 403

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
Leasing/hyror	533	477
Förbrukningsinventarier	3 567	7 957
Försäkringspremier	2 315	3 087
Revisionsarvode	17 438	14 906
Arvode ekonomisk förvaltning	58 578	55 176
Medlemsavgift organisationer	4 950	4 870
Övriga externa tjänster	625	1 219
Övriga omkostnader	12 253	21 491
	100 259	109 183

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2010	2009
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	17 438	14 906
	17 438	14 906

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
Arvoden och löner till styrelsen	19 000	23 400
Arbetsgivaravgifter	5 341	6 457
	24 341	29 857

Not 9 Rättesubventioner

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

Not 10	Byggnader och mark	2010	2009
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	45 350 000	45 350 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 350 000	45 350 000
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-499 900	-325 100
	Årets avskrivningar	-183 500	-174 800
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 400	-499 900
	Mark		
	Markförvärv	7 800 000	7 800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
	Utgående planenligt restvärde	52 466 600	52 650 100
	Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärden mark	6 400 000	3 298 000
		32 400 000	29 298 000
Not 11	Maskiner, inventarier och installationer	2010	2009
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	11 386	11 386
	Försäljningar/utrangeringar	-11 386	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 386
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-6 832	-4 554
	Försäljningar/utrangeringar	-6 832	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 278
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-6 832
	Utgående planenligt restvärde	0	4 554
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Försäkring	16 287	16 020
	Förvaltningsarvode	13 934	13 813
	Fastighetsskötsel	4 703	4 533
	Internet	6 636	6 636
	Larm	0	4 425
	Upplupet räntebidrag	6 253	8 934
		47 813	54 361

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	184 730	720 000 *	904 730
Balanserat resultat	148 417	158 767	307 184
Resultat föregående år	878 767	-878 767	0
Årets resultat	0	416 222	416 222

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2010	2009
Nordea Hypotek AB, 4,205%, omsättning 2011-06-15	7 920 000	7 920 000
Nordea Hypotek AB, 5,850%, omsättning 2010-08-18	0	7 440 000
Handelsbanken AB, 2,53% tre månaders ränta	7 440 000	0
Handelsbanken AB, 1,35% tre månaders ränta	0	13 860 000
Handelsbanken AB, 3,61% omsättning 2013-12-01	6 680 000	0
Handelsbanken AB, 2,81% tre månaders ränta	6 630 000	0
Nästa års amortering	-200 000	0
	28 470 000	29 220 000

Årets amortering uppgår till 550 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 200 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 27 670 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Räntekostnader	33 170	18 496
Styrelsearvode	19 000	19 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 970	5 970
Revisionsarvode	17 500	17 000
Fjärrvärme	45 004	38 767
El	10 080	7 523
	130 724	106 756

Not 16 Likvida medel

2010

2009

Likvida medel

Kassa och bank

1 284 749

1 011 677

Upplands Väsby 2011-05-09



Sara Lindell




Tommy Molander



Caroline Thidell



Anki Dahlgren



Niklas Sudin

Min revisionsberättelse har avgivits den 2011-05-16



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Brunby Park

Org nr 769612-4788

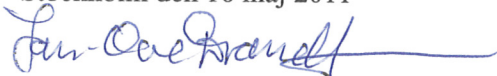
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Brunby Park för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 16 maj 2011



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

