

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BOKLOK BRUNNBY PARK

Org. nr. 769612-4788

ÅR 2011

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2005-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-28 hos Bolagsverket.

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

Sammansättning av styrelsen mm

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2011

Ordinarie:

Sara Lindell	Ordförande
Tommy Molander	Vice ordförande
Anki Dahlgren	Sekreterare
Caroline Thidell	Kassör
Niklas Sudin	Ledamot

Suppleanter:

Andreas Montalvo
Bengt Karlström
Hanna Peyron

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2011

Ordinarie:

Tommy Molander	Ordförande
Niklas Sudin	Vice ordförande
Andreas Montalvo	Sekreterare
Caroline Thidell	Kassör
Per-Olof Karlsson	Ledamot

Suppleanter:

Anki Dahlgren
Bengt Karlström
Hanna Peyron
Inga-Lena Carlsson

Under hösten avsåg suppleant Bengt Karlström sin plats i styrelsen.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt, KPMG AB Auktoriserad revisor

Suppleant:

Per Engzell

Valberedning

Berit Howe

Marianne Asperen

Sofia Schnee (flyttade december 2011)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 9 juni 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 14 protokollförda styrelsemöten, samt ett budgetmöte, under verksamhetsåret. En person ur styrelsen har under året gått en grundläggande utbildning i Bostadsrättskunskap hos SBC. Delar av styrelsen har även besökt olika fastighetsmässor för att etablera nya kontakter och få tips och råd hur vi kan förbättra området.

Under året har 11 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 56 (f.å 57). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Brunnby 1:271 i Upplands Väsby kommun.

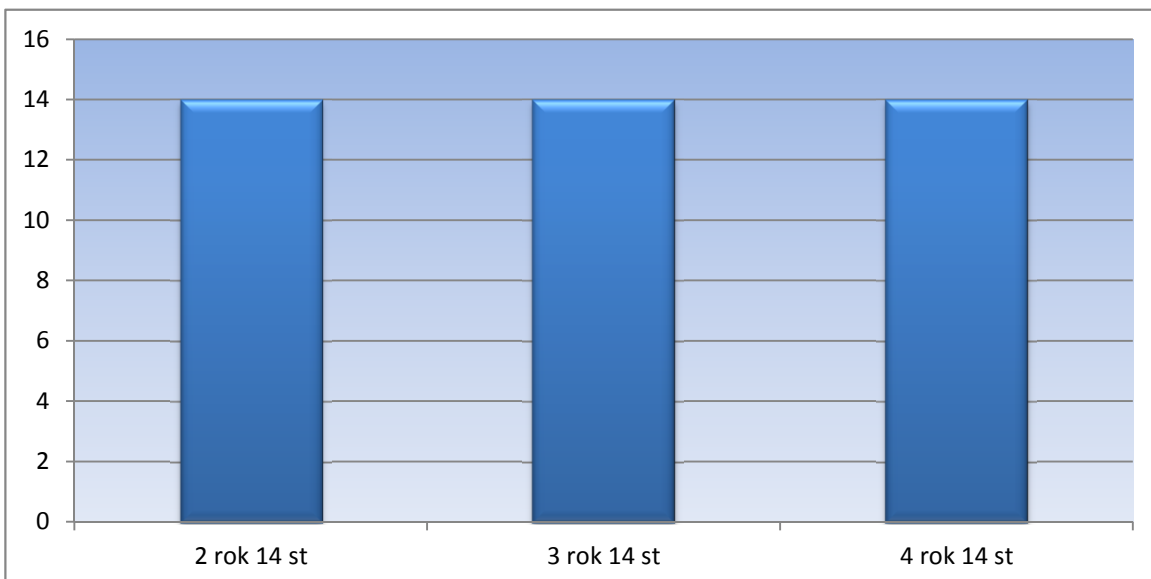
Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av sju hus med 6 lägenheter i varje i storlek; 50, 63 och 75,5 kvm, totalt 42 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 639 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Siemens
Markskötsel	Pelles Plattor & Marksten
Snöröjning	Pelles Plattor & Marksten
Kabel-TV	TeliaSonera Sverige AB
El	E.ON, God El i Sverige AB
Värme	Fortum Värme
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

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 områdets utseende och skötsel samt på uppdrag av styrelsen anordna städdagar.

Styrelsen tackar trädgårdsgruppen för deras hjälp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Följande arbete har utförts i området under året:

Avloppsteknik har utfört renovering badrum-, köks- och toastick. Byte av defekta vattenlås i kök och badrum (handfat) samt separat WC (mars 2011).

Två träd har fällts i området.

Bauers vattenreningssystem installerades, en investering för framtiden så föreningen slipper byta rör och värmväxlare på årtionden.

Nytablering av 5 + 1 parkeringsplatser att hyra för medlemmar med två bilar.

Nya lås till soprummen har installerats med taggar.

Vi har tagit in offert på polislås för de som inte har det och tre medlemmar valde att installera detta.

Pelles plattor har bytt ut gruset på gångarna och ska byta det vid lekplatsen.

En skylt med karta över området har köpts in och placerats ut vid infarten till området.

Skanska har bytt trasiga snöstopp och takplattor.

Nya skyltar till gästparkeringarna har köpts in och satts upp.

Varje medlem har fått två gästparkeringskort att sätta i bilarna vid besök till området.

En högtryckstvätt har köpts in av föreningen som ska användas vid rengöring av gemensamma trätor i föreningen. Den kan även hyras av medlemmar som vill tvätta sin egen altan.

Två städdagar har genomförts. Priser lottades ut till deltagarna.

Jord har tillförts och gödning av buskar, träd och gräsmattor har gjorts.

Motionering av ventiler har utförts.

Ekonomi

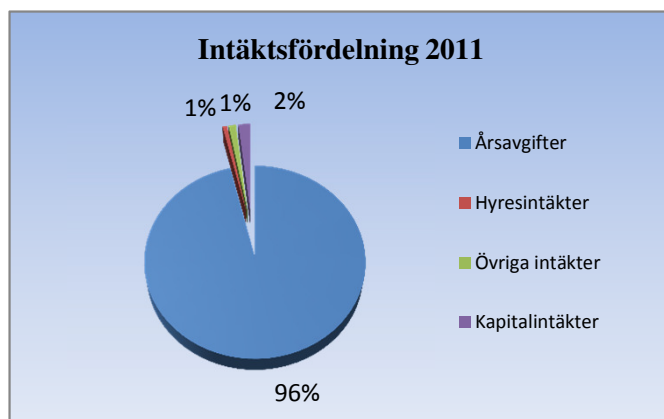
Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

Genomgång av årets resultat och budget för 2011 har gått igenom tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare, Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB. Vi sammanfattar ett bra avslut av året, trots alla investeringar som vi gjort, och hamnar på ett inte alltför stort minussaldo detta år. Utifrån budgetarbetet har vi inför nästa år beslutat om att inte höja månadsavgiften.

Samtliga lån finns nu hos Handelsbanken, 3 av lånen har bundna räntor och ett är rörligt 3-månaders. På det lånet amorterar vi kvartalsvis med 50 000 kr/kvartal.

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.

Fördelning intäkter och kostnader

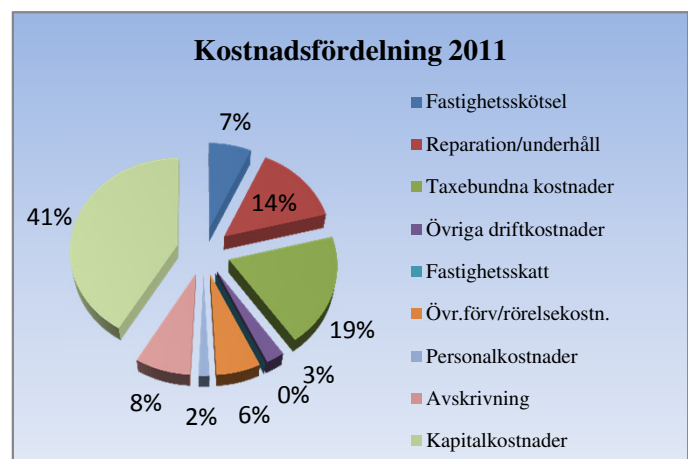


Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	816 kr
Hyresintäkter	6 kr
Övriga intäkter	10 kr
Kapitalintäkter	16 kr
Summa	847 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	64 kr
Reparation/underhåll	133 kr
Taxebundna kostnader	180 kr
Övriga driftkostnader	24 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Övr.fövr./rörelsekostn.	58 kr
Personalkostnader	14 kr
Avskrivning	73 kr
Kapitalkostnader	387 kr
Summa	934 kr



Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	2 194	2 176	2 862	2 040	1 927
Resultat efter fin. poster, tkr	-229	416	879	57	167
Balansomslutning, tkr	53 204	53 799	53 721	52 896	54 367
Soliditet, %	46%	46%	45%	44%	43%
Kassalikviditet, %	174%	190%	369%	19%	73%
Snittränta, %	3,56%	3,10%	4,12%	4,43%	4,10%
Årsavgift, kr/kvm boyta	816	816	816	769	726
Lån, kr/kvm boyta	10 788	10 864	11 072	11 072	11 072
Ränta, kr/kvm boyta	386	340	456	490	454
Värme, kr/kvm	112	120	116	110	114
El, kr/kvm	28	30	25	25	21
Vatten, kr/kvm	28	20	20	21	21

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	644 236
årets förlust	-228 574
	415 662
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	180 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-342 457
i ny räkning överföres	578 119
	415 662

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 168 388	2 165 418
Övriga rörelseintäkter	2	25 703	11 005
		2 194 091	2 176 423
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-167 829	-61 501
Reparationer	4	-8 279	-30 992
Underhåll	5	-342 457	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-474 811	-484 987
Övriga driftkostnader	7	-64 596	-41 425
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-153 808	-100 259
Personalkostnader	9	-38 119	-24 341
		-1 249 899	-743 506
Rörelseresultat före avskrivningar		944 192	1 432 917
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-192 700	-183 500
Rörelseresultat		751 492	1 249 417
Poster av engångskaraktär			
Förlust av avyttrade inventarier		0	-4 554
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		2 275	37
Räntekostnader		-1 021 930	-901 298
Räntesubventioner		39 588	72 620
Resultat efter finansiella poster		-228 574	416 222
Årets resultat		-228 574	416 222

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 273 900	52 466 600
Maskiner, inventarier och installationer	11	0	0
		52 273 900	52 466 600
Summa anläggningstillgångar		52 273 900	52 466 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 449	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 819	47 813
		50 268	47 813
Kassa och bank	16	880 256	1 284 749
Summa omsättningstillgångar		930 524	1 332 562
SUMMA TILLGÅNGAR		53 204 424	53 799 162

BALANSRÄKNINGAR Not 2011-12-31 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 000 000	23 000 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		983 900	904 730
		23 983 900	23 904 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		644 236	307 184
Årets resultat		-228 574	416 222
		415 662	723 406
Summa eget kapital		24 399 562	24 628 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 270 000	28 470 000
Summa långfristiga skulder		28 270 000	28 470 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		62 818	235 048
Skatteskulder		2 975	11
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		145 453	135 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	123 616	130 724
Summa kortfristiga skulder		534 862	701 026
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		53 204 424	53 799 162

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 220 000	30 220 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-228 574	416 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		192 700	183 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-35 874	599 722
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 455	6 548
Förändring av kortfristiga skulder		-166 164	212 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-204 493	818 518
Investeringsverksamheten			
Förlust av avyttrade inventarier		0	4 554
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	4 554
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-200 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-550 000
Årets kassaflöde		-404 493	273 072
Likvida medel vid årets början		1 284 749	1 011 677
Likvida medel vid årets slut	16	880 256	1 284 749

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 76 år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	2 152 248	2 152 248
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	16 140	13 170
		2 168 388	2 165 418
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	El	504	504
	Tv-avgift	25 200	10 500
	Övriga intäkter	-1	1
		25 703	11 005
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	11 988	15 945
	Markskötsel	124 085	16 282
	Snöröjning/Halkbekämpning	20 889	25 126
	Förbrukningsmaterial	10 867	4 149
		167 829	61 501

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	3 013	6 299
	Reparation lokaler	5 266	23 905
	Övriga reparationer	0	788
		8 279	30 992
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll installationer	215 088	0
	Underhåll av markytor	127 369	0
		342 457	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	73 893	79 882
	Fjärrvärme	294 289	316 933
	Vatten	72 709	53 748
	Sophämtning	33 920	34 424
		474 811	484 987
Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	24 780	24 163
	Tv/Bredband	39 816	17 262
		64 596	41 425
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Leasing/hyror	305	533
	Förbrukningsinventarier	23 929	3 567
	Försäkringspremier	0	2 315
	Revisionsarvode	16 350	17 438
	Arvode ekonomisk förvaltning	58 493	58 578
	Medlemsavgift organisationer	4 950	4 950
	Övriga externa tjänster	22 448	625
	Övriga omkostnader	27 333	12 253
		153 808	100 259
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	16 350	17 438
		16 350	17 438

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader		2011	2010
Arvoden till styrelsen		29 846	19 000
Arbetsgivaravgifter		8 273	5 341
		38 119	24 341
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 10 Byggnader och mark

		2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		45 350 000	45 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		45 350 000	45 350 000
Akkumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-683 400	-499 900
Årets avskrivningar		-192 700	-183 500
Utgående ackumulerade avskrivningar		-876 100	-683 400
Mark			
Ingående markvärde		7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		7 800 000	7 800 000
Utgående planenligt restvärde		52 273 900	52 466 600
Taxeringsvärden byggnader		26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark		6 400 000	6 400 000
		32 400 000	32 400 000

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer

		2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		0	11 386
Årets anskaffningsvärde		0	-11 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar enligt plan		0	-6 832
Försäljningar/utrangeringar		0	6 832
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		0	0
Utgående planenligt restvärde		0	0

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Försäkring	19 302	16 287
Förvaltningsarvode	13 125	13 934
Fastighetsskötsel	4 819	4 703
Internet	6 636	6 636
Upplupet räntebidrag	2 937	6 253
	46 819	47 813

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 000 000	0	23 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	904 730	79 170 *	983 900
Balanserat resultat	307 184	337 052	644 236
Resultat föregående år	416 222	-416 222	0
Årets resultat	0	-228 574	-228 574
		79 170	
		79 170	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2011	2010
Bank	%-sats	Omsättning
* Nordea Hypotek AB		Lånet löst
Stadshypotek	4,31%	Tre månaders ränta
* Stadshypotek	3,99%	2013-04-30
Stadshypotek	2,99%	2013-09-30
Stadshypotek	3,61%	2013-12-01
Nästa års amortering		
		28 270 000
		28 470 000

Lånet hos Nordea Hypotek har ersatts med lån hos Stadshypotek.

Årets amortering uppgår till 200 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 27 470 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Räntekostnader	38 800	33 170
Styrelsearvode	19 000	19 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 970	5 970
Revisionsarvode	16 875	17 500
Fjärrvärme	35 995	45 004
El	6 976	10 080
	123 616	130 724

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 16 Likvida medel	2011	2010
Likvida medel		
Kassa och bank	880 256	1 284 749
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 016 300	886 624
Under perioden erhållen ränta	2 275	37

Upplands Väsby den maj 2012

Tommy Molander
Ordförande

Niklas Sudin
Vice ordförande

Andreas Montalvo
Sekreterare

Caroline Thidell
Kassör

Per-Olof Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jan-Ove Brandt, KPMG AB
Auktoriserad revisor