

BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL

Org nr 713200-0121

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008⁷

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter består av 21 st radhuslängor med 8 st bostadsrätter i varje förutom två som består av 7 st (totalt 166 bostadsrätter). Total boyta är ca 12 600 kvm.

Lägenhetsfördelning :

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkskus)	3768 kvm
	<u>12600 kvm</u>

Föreningen hade vid årets slut 235 (233) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 18 (16) överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

Avtal

Föreningen har ett avtal med HSB om fastighetsskötsel.

Föreningen har ett avtal med ISS Facility Service (tidigare Arsenalen) avseende hyreshantering.

Föreningen har ett avtal med HSB avseende service på tvättstugans maskiner.

Föreningen har ett avtal med Lantz Järn och Metall AB för extra containers vid städningar samt föreningsrelaterade reoveringar.

Föreningen har avtal med KnowHow Sweden AB avseende ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, den 2008-04-21 och påföljande styrelsekonstituering, 2008-04-23, haft följande sammansättning:

Andreas Wolf	ledamot	ordförande
Majja Runcis	ledamot	vice ordförande, sekreterare
Charlotta Graflind	ledamot	kassör
Catarina Berglund	ledamot	
Armi Holmblad	ledamot	
Jörgen Westman	ledamot	
Monica Gabarielsson	suppleant	
Sven-Olof Eriksson	suppleant	
Ola Jansson	suppleant	

Föreningens firma har tecknats av, förutom styrelsen, Andreas Wolf, Majja Runcis och Charlotta Graflind två i förening.

Styrelsen har från årsmötet 2008 till årsmötet 2009 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 183.540 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos SBC:s fastighetsförsäkring.

Revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers:	Matz Ekman
Föreningsrevisor:	Eva Svensson
Suppleant	Lennart Westin
Suppleant	Tuija Laine

Valberedning:

Björn Ingerlind	sammankallande
Tom Lindström	
Annika Eliasson	

Följande förbättringar har utförts under 2008:

- *Radonmätning av 9 fastigheter i byn, värdena var höga i vissa lägenheter
- *Stambyten i samband med badrumsrenoveringar, 4 st
- *Köpt in och installerat den nya undercentralen som skall hålla i 25 år.
- *Åtgärdat vattenskadan i källarväggen lght 17:3 och dränerat framsidan av hus 17.
- *Åtgärdat vattenskadan i källaren både in och utsida i lght 6:6.
- *Köpt in nytt torkskåp till tvättstugan efter att det gamla brunnit upp.
- *Placerat ut stenar på Relävägen och Skogstorsvägen för att förhindra olämplig parkering.
- *Åtgärdat en gammal vattenskada i lght 12:5.
- *Trädbeskäring och borttagning av sjuka träd.
- *Ny dator till expeditionen.
- *Ny uppbyggnad av låssystem för undercentralen som går att bygga vidare på.
- *Ny p-plats har byggts mellan hus 2 och 4.
- *Ny belysning till undercentralen.
- *Egen föreningsflagga har köpts in som nu vajar på vår flaggstång.
- *Färdigställt energideklarationen.
- *Utbyte av staket vid återvinningen av Björn Ingerlund.
- *Åtgärdat gammal vattenskada i lght 3:4 p.g.a. felmonterad hängränna. Föreningen tog kostnaden.
- *Bytt burspråkstaket på lght 3:2 p.g.a. hål i taket så att vatten kom in. Föreningen tog kostnaden.
- *Iordningställt hobbylokalen.
- *Påbörjat radonmätning av alla lägenheter i byn.
- *Amortering på lånen skulle påbörjats men har ej blivit av p.g.a. miss hos banken, 2008 års amortering på 96.000 kr kommer att betalas under mars månad 2009.
- *Öronmärkt p-plats avgift i ekonomin.
- *Införskaffat ny julgransbelysning och en gemensam häcksax.
- *Åtgärdat 4 års läckage på värmekulvert i en lägenhet.
- *Föreningens medlemmar har bjudits på mat vid höststädningen.
- *Istället för att hyra kärlen vid återvinningen har vi nu köpt dem.
- *Extra container har ställts ut för skrot och brännbara sopor en lördag.
- *Åtgärdat ett helt badrum som saknade fall till avloppsbrunnen. Föreningen fick ta kostnaden eftersom företaget som gjort jobbet gått i konkurs.

Planerade förbättringar under 2009:

- *Åtgärda ny vattenskada i lght 3:4.
- *Åtgärda vattenskadan i lght 9:2.
- *Åtgärda vattenskadan i lght 11:6
- *Åtgärda vattenskadan i lght 24:1, dränera om framsida och gavel.
- *Göra om tvättstugan till 2 tvättstugor genom anskaffning av en tvättmaskin och en torktumlare.
- *Genomgång av samtliga elstolpar vid p-platserna.
- *Byta ut trappor på hus 7, 9, 11 och 24 om pengar finns.
- *Konsultation angående utbyte av värmekulvert mellan hus 9 och 10.
- *Inköp och montering av takstegar på varje hus (21 st).
- *Inköp och installation av en ny grovtvättmaskin.
- *Beslut om att modernisera Bolinderbybladet.

Högre fastighetsavgift (fastighetsskatt) från 2008:

Från inkomståret 2008 har en kommunal fastighetsavgift införts. Denna avgift beräknas 0,75% av hela taxeringsvärdet med ett maxtak om 6.000 kronor per bodel. Det nya sättet att beskatta fastigheter innebär att Brf Bolinderbyn nr 1 kommer att få ökad kostnad i jämförelse med tidigare år. För år 2008 innebär detta en ökning med 348.735 kronor (2.100 kronor/lägenhet) i jämförelse med föregående år.

Föreningens ekonomi

Månadsavgifter

Månadsavgiften är 3400:--/mån

Nyckeltal	2008	2007
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	791	789
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	538	506
Lån per kvm bostadsyta kr	869	869
Fastighetens belåningsgrad %	110	112

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förslag till disposition av överskott

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat överskott	kr	54 589
Årets resultat	kr	972 981
	kr	<u>1 027 570</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att :

att av yttre fonden ianspråkats	kr	
Årets avsättning enl. stadgar	kr	310 602
Årets avsättning utöver stadgar	kr	650 000
och att i ny räkning överföres	kr	<u>66 968</u>
		1 027 570

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

A

RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr		2008	2007
Intäkter			
Månadsavgifter		6 772 800	6 374 400
Hysesintäkter P-platser		99 050	99 325
Övriga intäkter	Not 2	33 400	35 283
Summa intäkter		6 905 250	6 509 008
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-473 371	-351 418
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-614 664	-450 779
Driftskostnader	Not 5	-2 439 820	-2 635 520
Förvaltningskostnader	Not 6	-364 959	-287 522
Övriga omkostnader	Not 7	-306 588	-49 549
Fastighetsskatt	Not 17	-776 505	-427 770
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 975 907	-4 202 558
Avskrivningar enligt plan	Not 8-9	-432 002	-417 921
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1 497 341	1 888 529
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		121 582	39 059
Räntekostnader för fastighetslån		-611 932	-467 801
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-3 142
Summa resultat från finansiella investeringar		-490 350	-431 884
RESULTAT FÖRE SKATT		1 006 991	1 456 645
Skatt		-34 010	-10 934
ÅRETS RESULTAT		972 981	1 445 711

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt beräkningen ovan	972 981	1 445 711
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		
Stadgeenlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	-310 602	-310 602
Reservering av medel till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	-650 000	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	12 379	1 135 109

BALANSRÄKNING

Not 1

2008-12-31

2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

9 961 616

9 760 734

Inventarier

Not 9

23 863

6 290

Summa materiella anläggningstillgångar

9 985 479

9 767 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

65 049

49 713

Övriga kortfristiga fordringar

361 555

3 898

Summa kortfristiga fordringar

426 604

53 611

Kortfristiga placeringar

Robur Penningmarknadsfond

Not 12

924 510

901 366

Summa kortfristiga placeringar

924 510

901 366

Kassa och bank

3 322 973

2 631 686

SUMMA TILLGÅNGAR

14 659 566

13 353 687

BALANSRÄKNING

Not 1

2008-12-31

2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatskapital

223 104

223 104

Föreningens fond för yttre underhåll

1 075 625

765 023

Summa bundet eget kapital

1 298 729

988 127

Ansamlat underskott

Balanserat överskott

54 589

-1 080 520

Årets resultat

972 981

1 445 711

Ansamlat underskott

1 027 570

365 191

Summa eget kapital

2 326 299

1 353 318

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 14

10 758 000

10 950 000

Summa långfristiga skulder

10 758 000

10 950 000

Kortfristiga skulder

Skatteskuld

0

33 494

Kortfristig del av fastighetslån

Not 14

192 000

0

Leverantörsskulder

371 148

94 289

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

808 396

712 598

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

203 723

209 988

Summa kortfristiga skulder

1 575 267

1 050 369

Summa skulder

12 333 267

12 000 369

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 659 566

13 353 687

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

11 727 230

11 727 230

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga *7*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar tillämpas fr.o.m. räkenskapsåret 2004.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnader har gjorts med 0,5% av anskaffningsvärdet.

Stam/kulvertbyten skrivs av på 25 år.

Badrumsombyggnad skrivs av på 10 år.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden 3 år.

Markanläggning - gångväg skrivs av på 10 år.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Not 2	Hysesintäkter	2008	2007
	Föreningslokal	3 000	3 400
	Överlåtelseavgifter	14 560	14 560
	Pantsättningsavgifter	15 840	12 960
	Övriga intäkter	0	4 363
		<u>33 400</u>	<u>35 283</u>
Not 3	Reparationer (löpande underhåll)	2008	2007
	Reparationer och underhåll	-415 041	-339 467
	Tvättstuga	-58 330	-11 951
		<u>-473 371</u>	<u>-351 418</u>
Not 4	Underhåll (planerat underhåll)	2008	2007
	Eon undercentral	-211 625	0
	Badrumsrenoveringar	-42 619	0
	Huvudstambyten-badrum	-360 420	-450 779
		<u>-614 664</u>	<u>-450 779</u>
Not 5	Driftskostnader	2008	2007
	Fastighetsservice	-172 016	-204 138
	El	-100 911	-113 649
	Uppvärmning	-1 387 752	-1 397 893
	Vatten och avlopp	-324 172	-317 781
	Renhållning	-268 425	-223 951
	Kabel-TV	-38 148	-37 152
	Fastighetsförsäkring	-148 396	-340 956
		<u>-2 439 820</u>	<u>-2 635 520</u>

Not 6	Förvaltningskostnader	2008	2007
	Lön övriga inkl soc.avg	-62 724	-64 717
	Administrativ förvaltning	-99 034	-105 382
	Revisionsarvode inkl soc avg	-13 341	-6 572
	Revisions- och konsultarvode till extern revisor	-28 000	-21 625
	Styrelsearvode inkl. Soc avg.	-161 860	-89 226
		<u>-364 959</u>	<u>-287 522</u>
Not 7	Övriga omkostnader	2008	2007
	Föreningsavgifter	-7 770	
	Övriga omkostnader	-298 818	-49 549
		<u>-306 588</u>	<u>-49 549</u>
Not 8	Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	14 379 013	13 928 234
	Årets anskaffning	614 663	450 779
		<u>14 993 676</u>	<u>14 379 013</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-7 245 652	-6 868 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-404 218	-377 074
		<u>-7 649 870</u>	<u>-7 245 652</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Bokfört värde byggnad	7 343 806	7 133 361
	Mark och markanläggningar		
	Anskaffningsvärde mark	2 665 625	2 665 625
	Årets anskaffning	0	0
		<u>2 665 625</u>	<u>2 665 625</u>
	Utgående anskaffningsvärde		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-38 251	-28 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 563	-9 563
		<u>-47 814</u>	<u>-38 251</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Bokfört värde mark	2 617 811	2 627 374
	Summa byggnad och mark	<u>9 961 617</u>	<u>9 760 735</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 232 000	42 232 000
	Taxeringsvärde mark	61 302 000	61 302 000
		<u>103 534 000</u>	<u>103 534 000</u>

Not 9	Inventarier	2008-12-31		2007-12-31	
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Vid årets början	525 850		525 850	
	Årets inköp	35 794		0	
	Årets avyttring	0		0	
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>561 644</u>		<u>525 850</u>	
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Vid årets början	-519 560		-488 276	
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 221		-31 284	
	Återföring årets avyttring	0		0	
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-537 781</u>		<u>-519 560</u>	
	Bokfört värde inventarier	23 863		6 290	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008-12-31		2007-12-31	
	Förutbetald försäkringspremier	41 944		28 538	
	Övrig förutbetalda kostnader	23 105		21 175	
		<u>65 049</u>		<u>49 713</u>	
Not 12	Robur Penningmarknadsfond	2008-12-31		2007-12-31	
	Vid årets början	901 366		1 404 228	
	Årets inköp	0		0	
	Årets försäljning	0		-503 755	
	Årets utdelning	23 144		893	
	Nedskrivning, årets förändring	0		0	
	<i>Bokfört värde</i>	<u>924 510</u>		<u>901 366</u>	
	Marknadsvärde per 2008-12-31	944 326		928 446	
Not 13	Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Insats kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat överskott	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	223 104	765 023	-1 080 520	1 445 711
	<i>Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma :</i>				
	Balansering av fg. års resultat			1 445 711	-1 445 711
	Ianspråktagande av yttre fond				
	Avsättn. till yttre fond				
	Stadgeenlig avsättn. till yttre fond		310 602	-310 602	
	Årets resultat				972 981
	Belopp vid årets utgång	223 104	1 075 625	54 589	972 981
	 Summa eget kapital	 2 326 299	 1 771 248	 1 032 167	 1 945 962

Not 14 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Ursprungligt lånebelopp	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2008 enligt låneavtal	Lånebelopp 2008-12-31	
Swedbank	3,143	4 450 000	2009-03-15	Rörlig (90-dagar)	0	4 450 000
Swedbank	4,998	1 000 000	2009-02-15	Rörlig (90-dagar)	0	1 000 000
Swedbank	4,998	3 500 000	2009-02-15	Rörlig (90-dagar)	0	3 500 000
Swedbank	2,983	2 000 000	2009-03-15	Rörlig (90-dagar)	0	2 000 000
					0	10 950 000

Enligt nu gällande låneavtal skulle amortering gjorts under 2008 med 96.000 kr, men p.g.a. miss från banken har detta ej skett. Amortering sker under mars 2009.

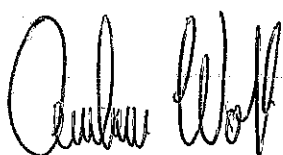
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntor	48 345	42 581
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	358 005	316 512
Upplupna sociala avgifter	567	3 540
Övriga upplupna kostnader	401 479	349 965
	808 396	712 598

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2008-12-31	2007-12-31
Personalens källskatt	525	3 550
Inre reparationsfond	203 198	206 438
	203 723	209 988

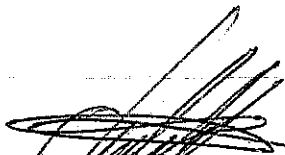
Not 17 Underlag för fastighetsavgift, småhus 0,75% (ägd del).
Taxeringsvärde: 103 534 000

Järfälla den 2009-03-17

BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL



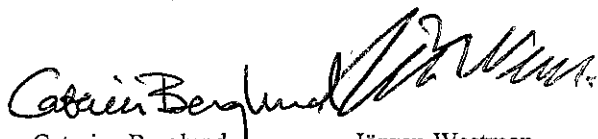
Andreas Wolf
ordförande



Charlotta Grafvind
ledamot



Maija Runcis
ledamot



Catarina Berglund
ledamot

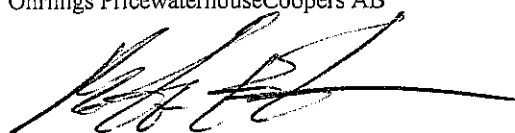


Jörgen Westman
ledamot

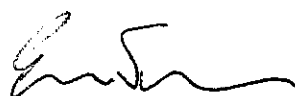


Armi Holmblad
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-03-25
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Från föreningen