

**BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL**

Org nr 713200-0121

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2010,

---

## 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 (burspråkshus)	<u>3768 kvm</u>
	12600 kvm

Föreningen hade vid årets slut 244 (238) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 (12) 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 avseende hyreshantering.

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

Föreningen har avtal med KnowHow Sweden AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Lantz Järn och Metall AB för extra containrar vid städdagar samt föreningsrelaterade renoveringar.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, den 2010-03-31 och påföljande styrelsekonstituering, 2010-03-31, haft följande sammansättning:

Per Lindestam	ledamot	ordförande
Maija Runcis	ledamot	vice ordförande, sekreterare
Karin Hanze	ledamot	kassör
Kristofer Sjöholm	ledamot	
Kerstin Lindström	ledamot	
Jörgen Westman	ledamot	
Jan Gabrielsson	suppleant	
Sven-Olof Eriksson	suppleant	
Stina Hartwell Beresford	suppleant	

Föreningens firma har tecknats av, förutom styrelsen, Per Lindestam, Maija Runcis och Karin Hanze två i förening.

Styrelsen har från årsmötet 2010 till årsmötet 2011 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 181.699 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

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

#### **Revisorer:**

Matz Ekman	Extern revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Eva Svensson	Föreningsrevisor
Lennart Westin	Suppleant
Tuija Laine	Suppleant

#### **Valberedning:**

Björn Ingerlund	sammankallande
Tom Lindström	
Annika Eliasson	

#### **Följande aktiviteter har utförts under 2010:**

##### *Planerat underhåll:*

- \* Byte av kallvattenservis (ledning) samt samlingsledning för spillvatten (dvs avlopp) i länga 20
- \* Ytskiktsreovering och anskaffning av nya möbler till föreningslokal
- \* Tvätt av samtliga längors tak
- \* Vår -och höststädning utförd av föreningens medlemmar

##### *Löpande underhåll*

- \* Fuktskada i lägenhet 12:4 pga brustet avloppsrör. Kostnad för rivning och sanering under självrisk i fastighetsförsäkringen. Badrum stambytt i samband med sanering, ej utfört tidigare.
- \* Mindre fuktskada i lägenhet 16:5 pga felaktigt monterat avlopp. Kostnad för rivning och sanering under självrisk i fastighetsförsäkring.
- \* Vattenskada pga korroderat värmerör i lägenhet 17:4. Kostnad för rivning och sanering under självrisk i fastighetsförsäkring. Lägenhet stambytt i samband med sanering, ej utfört tidigare.
- \* Fuktskada i lägenhet 10:7 pga ej tillräckligt förslutna avstick på avlopp i kombination med stopp i samlingsledning. Kostnad för rivning och sanering under självrisk i fastighetsförsäkring.
- \* Installation av ny torktumlare i tvättstugan.
- \* Byte av ett 20-tal radiatorer.

##### *Förbättringar*

- \* Installation av radonsug i ytterligare 6 st lägenheter. *2*

*Övrigt*

- \* Föreningens gröna grupp anordnade en mycket lyckad loppmarknad i augusti
- \* Installation av ny skänkt multifunktionskopiator i styrelserummet.
- \* Inköp av nya flaggor

**Planerade aktiviteter för 2011**

- \* Radonsanering i återstående lägenheter med halt över gränsvärde.
- \* Infodring av köksstammar i länga 20 (utförd v 5)
- \* Renovering av skärmtak på burspråkshuset, 46 st.
- \* Byte av värmekulvert mellan länga 10 och 9, 9 och 11, 13 och 15 samt 15 och 17.  
Arbetet ursprungligen planerat för 2010 men kunde ej utföras pga ingen entreprenör lämnade anbud.
- \* Ytskiktsrenovering i tvättstuga
- \* Målning av skorstenar
- \* Översyn av grönytor och buskage. *7*

## Föreningens ekonomi

### Månadsavgifter

Månadsavgiften är 3.400 kr/mån (3.400 kr).

<b>Nyckeltal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	789	813
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	538	538
Lån per kvm bostadsyta kr	846	854
Fastighetens belåningsgrad %	107	105

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	514 625
Årets resultat	kr	285 669
	kr	<u>800 294</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att :  
att av yttre fonden ianspråk tas

Årets avsättning enl. stadgar	kr	333 846
och att i ny räkning överföres	kr	<u>466 448</u>
	kr	800 294

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *2*

## RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr		2010	2009
<b>Intäkter</b>			
Månadsavgifter		6 772 800	6 772 800
Hysesintäkter P-platser		100 700	99 367
Ovriga intäkter	Not 2	29 971	25 651
<b>Summa intäkter</b>		<b>6 903 471</b>	<b>6 897 818</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-710 029	-595 245
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-897 164	-718 942
Driftskostnader	Not 5	-2 807 429	-2 665 196
Förvaltningskostnader	Not 6	-334 841	-355 079
Övriga omkostnader	Not 7	-378 424	-281 270
Fastighetsskatt		-834 612	-834 620
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-5 962 499</b>	<b>-5 450 352</b>
Avskrivningar enligt plan	Not 8-9	-528 638	-500 642
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>412 334</b>	<b>946 824</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		9 521	28 781
Räntekostnader för fastighetslån		-133 521	-186 471
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-124 000</b>	<b>-157 690</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>288 334</b>	<b>789 134</b>
Skatt		-2 665	-7 631
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>285 669</b>	<b>781 503</b>

### Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

<b>Årets resultat enligt beräkningen ovan</b>		<b>285 669</b>	<b>781 503</b>
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			
Stadgeenlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-333 846	-333 846
Reservering av medel till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering		0	0
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-48 177</b>	<b>447 657</b>

2

## BALANSRÄKNING

Not 1

2010-12-31

2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	9 941 969	10 238 019
Inventarier	Not 9	69 613	104 275
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 011 582</i>	<i>10 342 294</i>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	140 942	73 704
Övriga kortfristiga fordringar		6 847	231 007
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>147 789</i>	<i>304 711</i>

##### *Kortfristiga placeringar*

Robur Penningmarknadsfond	Not 11	944 588	941 280
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>944 588</i>	<i>941 280</i>

##### *Kassa och bank*

4 033 968      3 263 703

### SUMMA TILLGÅNGAR

15 137 927      14 851 988 *7*

## BALANSRÄKNING

Not 1

2010-12-31

2009-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital		223 104	223 104
Föreningens fond för yttre underhåll		2 370 073	2 036 227
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 593 177</i>	<i>2 259 331</i>

##### *Ansamlat underskott*

Balanserat överskott		514 626	66 969
Årets resultat		285 669	781 503
<i>Ansamlat underskott</i>		<i>800 295</i>	<i>848 472</i>

#### Summa eget kapital

3 393 472

3 107 803

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Fastighetslån	Not 13	10 566 000	10 662 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10 566 000</i>	<i>10 662 000</i>

##### *Kortfristiga skulder*

Skatteskuld		79 847	7 631
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	96 000	96 000
Leverantörsskulder		132 452	49 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	870 156	730 631
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	198 348
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 178 455</i>	<i>1 082 185</i>

#### Summa skulder

11 744 455

11 744 185

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 137 927

14 851 988

### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån		11 727 230	11 727 230
---	--	------------	------------

### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga



**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.

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Föreningslokal	3 200	2 300
Överlåtelseavgifter	11 662	10 090
Pantsättningsavgifter	12 844	11 060
Övriga intäkter	2 265	2 201
	<b>29 971</b>	<b>25 651</b>

<b>Not 3 Reparationer (löpande underhåll)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Reparationer och underhåll	-693 293	-543 977
Tvättstuga	-16 736	-51 268
	<b>-710 029</b>	<b>-595 245</b>

<b>Not 4 Underhåll (planerat underhåll)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Värmekulvert	-30 174	0
Dränering och asfaltering	0	-479 024
Tvätt av tak	-509 250	0
Trappor och räcken	0	-239 918
Kallvattenservis-spillvattenledning	-162 766	0
Radonsanering	-194 974	0
	<b>-897 164</b>	<b>-718 942</b>

<b>Not 5 Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsservice	-162 500	-177 484
El	-98 956	-98 070
Uppvärmning	-1 763 692	-1 582 442
Vatten och avlopp	-342 238	-331 990
Renhållning	-225 118	-291 037
Kabel-TV	-40 982	-39 664
Fastighetsförsäkring	-173 943	-144 509
	<b>-2 807 429</b>	<b>-2 665 196</b>

<b>Not 6</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Lön övriga inkl soc.avg	0	-4 117
	Administrativ förvaltning	-112 867	-109 556
	Revisionsarvode inkl soc avg	-13 963	-14 062
	Revisions- och konsultarvode till extern revisor	-40 275	-42 500
	Styrelsearvode inkl. Soc avg.	-167 736	-184 844
		<u>-334 841</u>	<u>-355 079</u>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga omkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Föreningsavgifter	-8 250	-7 770
	Övriga omkostnader	-370 174	-273 500
		<u>-378 424</u>	<u>-281 270</u>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	15 712 618	14 993 676
	Årets anskaffning	162 765	718 942
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>15 875 383</u>	<u>15 712 618</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-8 082 846	-7 649 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-449 252	-432 976
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-8 532 098</u>	<u>-8 082 846</u>
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>7 343 285</b>	<b>7 629 772</b>
	<b>Mark och markanläggningar</b>		
	Anskaffningsvärde mark	2 665 625	2 665 625
	Årets anskaffning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>2 665 625</u>	<u>2 665 625</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-57 377	-47 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 563	-9 563
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-66 940</u>	<u>-57 377</u>
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 598 685</b>	<b>2 608 248</b>
	<b>Summa byggnad och mark</b>	<b><u>9 941 970</u></b>	<b><u>10 238 020</u></b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 094 000	37 094 000
	Taxeringsvärde mark	74 188 000	74 188 000
		<u>111 282 000</u>	<u>111 282 000</u>

Not 9	Inventarier	2010-12-31		2009-12-31	
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Vid årets början	700 159		561 644	
	Årets inköp	35 161		138 515	
	Årets avyttring	0		0	
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>735 320</u>		<u>700 159</u>	
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Vid årets början	-595 884		-537 781	
	Årets avskrivningar enligt plan	-69 823		-58 103	
	Återföring årets avyttring	0		0	
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-665 707</u>		<u>-595 884</u>	
	<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>69 613</b>		<b>104 275</b>	
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31		2009-12-31	
	Förutbetalda försäkringspremier	61 330		51 283	
	Övrig förutbetalda kostnader	79 612		22 421	
		<u>140 942</u>		<u>73 704</u>	
Not 11	Robur Penningmarknadsfond	2010-12-31		2009-12-31	
	Vid årets början	941 280		924 510	
	Årets inköp	0		0	
	Årets försäljning	0		0	
	Årets utdelning	3 308		16 770	
	Nedskrivning, årets förändring	0		0	
	<b>Bokfört värde</b>	<u>944 588</u>		<u>941 280</u>	
	Marknadsvärde per 2010-12-31	998 506		944 326	
Not 12	Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Insats kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat överskott	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	223 104	2 036 227	66 969	781 503
	<i>Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma :</i>				
	Balansering av fg. års resultat			781 503	-781 503
	Ianspråktagande av yttre fond				
	Avsättn. till yttre fond				
	Stadgeenlig avsättn. till yttre fond		333 846	-333 846	
	Årets resultat				285 669
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>223 104</b>	<b>2 370 073</b>	<b>514 626</b>	<b>285 669</b>
	<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 393 472</b>			

2

### Not 13 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Ursprungligt lånebelopp	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2011 enligt låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank	3,72	4 450 000	2013-10-25	2013-10-25	4 354 000
Swedbank	2,13	1 000 000	2011-02-15	Rörlig (90-dagar)	952 000
Swedbank	2,13	3 500 000	2011-02-15	Rörlig (90-dagar)	3 452 000
Swedbank	2,20	2 000 000	2011-03-15	Rörlig (90-dagar)	1 904 000
				<b>96 000</b>	<b>10 662 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntor	12 600	8 653
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	388 784	262 473
Upplupna sociala avgifter	0	0
Övriga upplupna kostnader	468 771	459 505
	<b>870 155</b>	<b>730 631</b>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Personalens källskatt	0	0
Inre reparationsfond	0	198 348
	<b>0</b>	<b>198 348</b>

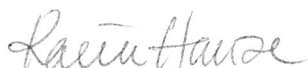
7

**Not 16** Underlag för fastighetsavgift, småhus 0,75% (ägd del).  
Taxeringsvärde: 111 282 000

Järfälla den 2011-03-12  
BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL



Per Lindestam  
ledamot/ordförande



Karin Hanze  
ledamot/kassör



Maija Runcis  
ledamot/vice ordförande



Kristofer Sjöholm  
ledamot



Jörgen Westman  
ledamot



Jan Gabrielsson  
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-03-18  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Eva Svensson  
Från föreningen

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

## Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll

Org nr 713200-0121

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Jakobsberg den 18 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

  
Eva Svensson  
Från föreningen