

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VIBY ÄNG**

Org. nr. 769617-4239

**ÅR 2009**

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2007-09-21 - 2008-12-31.

| Innehåll                                     | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse                     | 2    |
| - resultaträkningar                          | 5    |
| - balansräkningar                            | 6    |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7    |
| - tilläggsupplysningar                       | 8    |
| - underskrifter                              | 10   |

2007-09-21 - 2008-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Viby 3:77, Håbo kommun.

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

|                |            |
|----------------|------------|
| Peter Olsson   | Ordförande |
| Fredrik Sjödin |            |
| Magnus Norlén  |            |
| Tove Sarhus    |            |

Suppleant:

Anders Falk  
Magnus Glifstam

### Revisorer har varit:

|            |                      |                      |
|------------|----------------------|----------------------|
| Ordinarie: | Jan-Ove Brandt, KPMG | Godkänd revisor      |
| Suppleant: | Per Engzell, KPMG    | Auktoriserad revisor |

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 maj 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens fastighet innefattar 30 bostadsrättslägenheter i fem flerbostadshus, total bostadsarea är 1 880 kvm. Per den 31 december 2009 är samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 11 (f.å 0) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 33 (f.å 26).

## Fastighet

Fastighetsbeteckning: Viby 3:77, Håbo kommun.

Byggnadsår: 2008

Värdeår: 2008

|                  | Årets      | Föreg. år |
|------------------|------------|-----------|
| Taxeringsvärde:  | 11 762 000 | 0         |
| Varav byggnader: | 10 000 000 | 0         |
| Varav mark:      | 1 762 000  | 0         |

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar hos Folksam.

## Information om verksamheten

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 45 000 000 kronor, varav 100 000 kronor i likviditetsreserv.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Inflyttning har påbörjats under juni 2008. Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Nya Hem AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar entreprenören för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfas av entreprenören Skanska Nya Hem AB.

Köpekontrakt för mark har tecknats 2008-01-29 och upplåtelseavtal har tecknats 2008-02-07.

Avräkningsdag var den 30 juni 2008.

Ekonomisk förvaltare har varit Österåkers Bostadsrättsförvaltning.

## Ekonomi

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket den 10 mars 2008.

Årets resultat är ca 125 tkr bättre än budgeterat resultat. Det beror dels på lägre kostnader för fastighetsskötsel, dels lägre räntekostnader.

## Flerårsjämförelse

|                               | 2009       | 2008       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning               | 1 568 288  | 754 653    |
| Res. efter finansiella poster | 181 586    | 97 709     |
| Balansomslutning              | 45 003 049 | 48 336 251 |
| Soliditet i %                 | 58,4       | 36,4       |
| Kassalikviditet i %           | 215        | 831        |
| Årsavgift kr per kvm          | 636        | 636        |

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|  |                |
|--|----------------|
| balanserad vinst                                     | 69 509         |
| årets vinst  | 181 531        |
|  | <hr/>          |
|  | <b>251 040</b> |
| disponeras så att                                    |                |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 56 400         |
| i ny räkning överföres                               | 194 640        |
|  | <hr/>          |
|  | <b>251 040</b> |

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



## RESULTATRÄKNINGAR

|   | Not | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2007-09-21<br>2008-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 1 568 287                | 754 277                  |
| Övriga rörelseintäkter                          | 2   | 1                        | 376                      |
|   |     | <b>1 568 288</b>         | <b>754 653</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Fastighetsskötsel                               | 3   | -9 559                   | -11 394                  |
| Reparationer                                    | 4   | -7 423                   | 0                        |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning            | 5   | -267 393                 | -109 572                 |
| Övriga driftkostnader                           | 6   | -16 346                  | -8 098                   |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader       | 7   | -63 012                  | -26 999                  |
| Personalkostnader                               |     | -19 713                  | 0                        |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>       |     | <b>1 184 842</b>         | <b>598 590</b>           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -84 000                  | -40 000                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>1 100 842</b>         | <b>558 590</b>           |
| <b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>     |     |                          |                          |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter       |     | 212                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -919 468                 | -460 881                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>181 586</b>           | <b>97 709</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |     | <b>181 586</b>           | <b>97 709</b>            |
| Skatter   |     | -55                      | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>181 531</b>           | <b>97 709</b>            |

2

| <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                           | 8          | 44 876 000        | 44 960 000        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>44 876 000</b> | <b>44 960 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 3 434             | 13 802            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 9          | 0                 | 3 343 847         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10         | 19 665            | 18 602            |
|  |            | <b>23 099</b>     | <b>3 376 251</b>  |
| Kassa och bank                               |            | 103 950           | 0                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>127 049</b>    | <b>3 376 251</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>45 003 049</b> | <b>48 336 251</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 26 000 000        | 17 485 000        |
| Reservfond                                   |            | 28 200            | 0                 |
|  |            | <b>26 028 200</b> | <b>17 485 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 69 509            | 0                 |
| Årets resultat                               |            | 181 531           | 97 709            |
|  |            | <b>251 040</b>    | <b>97 709</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>26 279 240</b> | <b>17 582 709</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Checkräkningskredit (limit 1 000 tkr)        |            | 364 940           | 950 079           |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 18 067 145        | 18 093 068        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>18 432 085</b> | <b>19 043 147</b> |

27

| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                       | <b>Not</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Byggnadskreditiv                             |            | 0                 | 11 243 956        |
| Leverantörsskulder                           |            | 25 603            | 38 759            |
| Skatteskulder                                |            | 55                | 0                 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror       |            | 79 538            | 93 333            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 175 528           | 334 347           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>291 724</b>    | <b>11 710 395</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>        |            | <b>45 003 049</b> | <b>48 336 251</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| <b>För egna skulder och avsättningar</b>     |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 19 100 000        | 19 100 000        |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |

3

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 70 år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

|              |   |                  |                |
|--------------|---|------------------|----------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Årsavgifter &amp; hyror</b>              | <b>2009</b>      | <b>2008</b>    |
|              | Årsavgifter bostäder                        | 1 568 287        | 754 277        |
|              |   | <b>1 568 287</b> | <b>754 277</b> |
| <b>Not 2</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>               | <b>2009</b>      | <b>2008</b>    |
|              | Övriga intäkter                             | 1                | 376            |
|              |   | <b>1</b>         | <b>376</b>     |
| <b>Not 3</b> | <b>Fastighetsskötsel</b>                    | <b>2009</b>      | <b>2008</b>    |
|              | Fastighetsskötsel enligt avtal              | 8 036            | 8 945          |
|              | Förbrukningsmaterial                        | 1 523            | 2 449          |
|              |   | <b>9 559</b>     | <b>11 394</b>  |
| <b>Not 4</b> | <b>Reparationskostnader</b>                 | <b>2009</b>      | <b>2008</b>    |
|              | Reparation installationer                   | 7 423            | 0              |
|              |   | <b>7 423</b>     | <b>0</b>       |
| <b>Not 5</b> | <b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b> | <b>2009</b>      | <b>2008</b>    |
|              | El  | 37 739           | 15 672         |
|              | Fjärrvärme                                  | 170 930          | 65 347         |
|              | Vatten                                      | 36 415           | 13 274         |
|              | Sophämtning                                 | 22 309           | 15 279         |
|              |   | <b>267 393</b>   | <b>109 572</b> |



**Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng**  
769617-4239

| <b>Not 6</b> | <b>Övriga driftkostnader</b>                    | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsförsäkringar                          | 16 346            | 8 098             |
|              |   | <b>16 346</b>     | <b>8 098</b>      |
| <b>Not 7</b> | <b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b> | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|              | Förbrukningsinventarier                         | 6 957             | 8 399             |
|              | Förbrukningsmaterial                            | 423               | 0                 |
|              | Revisionsarvode                                 | 15 000            | 0                 |
|              | Arvode ekonomisk förvaltning                    | 31 100            | 15 500            |
|              | Övriga externa tjänster                         | 7 376             | 3 100             |
|              | Övriga omkostnader                              | 2 156             | 0                 |
|              |   | <b>63 012</b>     | <b>26 999</b>     |
| <b>Not 8</b> | <b>Byggnader och mark</b>                       | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
|              | Ingående anskaffningsvärde                      | 38 600 000        | 0                 |
|              | Årets anskaffningsvärde                         | 0                 | 38 600 000        |
|              | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 600 000</b> | <b>38 600 000</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               |                   |                   |
|              | Ingående avskrivningar                          | -40 000           | 0                 |
|              | Årets avskrivningar                             | -84 000           | -40 000           |
|              | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-124 000</b>   | <b>-40 000</b>    |
|              | <b>Mark</b>                                     |                   |                   |
|              | Ingående markvärde                              | 6 400 000         | 0                 |
|              | Markförvärv                                     | 0                 | 6 400 000         |
|              | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 400 000</b>  | <b>6 400 000</b>  |
|              | <b>Utgående planenligt restvärde</b>            | <b>44 876 000</b> | <b>44 960 000</b> |
|              | Taxeringsvärden byggnader                       | 10 000 000        | 0                 |
|              | Taxeringsvärden mark                            | 1 762 000         | 0                 |
|              |   | <b>11 762 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b> | <b>Kortfristiga fordringar</b>                  | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|              | Redovisningsmedel Skanska                       | 0                 | 2 080 000         |
|              | Avräkningskonto Skanska                         | 0                 | 1 253 547         |
|              | Övrigt  | 0                 | 10 300            |
|              |   | <b>0</b>          | <b>3 343 847</b>  |

**Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng**  
769617-4239

| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Försäkring   | 8 384         | 7 962         |
| Förvaltningsarvode   | 8 390         | 7 775         |
| Fastighetsskötsel  | 2 891         | 2 865         |
|  | <b>19 665</b> | <b>18 602</b> |

| <b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b> | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Nordea, 4,93%, omsättning 2010-06-30      | 6 092 635         | 6 097 664         |
| Nordea, 5,00%, omsättning 2011-06-30      | 5 992 755         | 5 997 702         |
| Nordea, 5,12%, omsättning 2013-06-28      | 5 992 755         | 5 997 702         |
| Nästa års amortering                      | 11 000            | 0                 |
|   | <b>18 089 145</b> | <b>18 093 068</b> |

Årets amortering uppgår till ca 15 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 11 tkr årligen. Om 5 beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 18 045 tkr.

| <b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader   | 111 702        | 318 675        |
| Styrelsearvode   | 15 000         | 0              |
| Arbetgivaravgifter/löneskatt                               | 4 713          | 0              |
| Revisionsarvode  | 15 000         | 0              |
| Fjärrvärme   | 24 344         | 0              |
| EI   | 4 769          | 15 672         |
|  | <b>175 528</b> | <b>334 347</b> |

Solna 2010-04-28



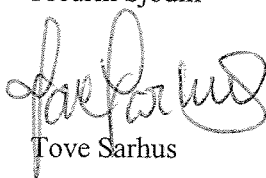
Peter Olsson

Fredrik Sjödin

Fredrik Sjödin



Magnus Norlén



Tove Sarhus

Min revisionsberättelse har avgivits den 2010-05-06



Jan-Ove Brandt, KPMG



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Viby Äng

Org nr 769617-4239

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Viby Äng 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2010

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor