

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VIBY ÄNG
Org. nr. 769617-4239

ÅR 2010

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2010-06-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Peter Olsson	Ordförande
Tove Sarhus	Sekreterare
Magnus Norlén	
Fredrik Sjödin	

Suppleant:

Anders Falk
Magnus Glifstam

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-06-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Peter Olsson	Ordförande
Emelie Wikström	Sekreterare
Tove Sarhus	Kassör
Tim Lindholm	
Madeleine Lundgren	

Suppleant:

Eva Sahlström
Magnus Norlen
Fredrik Sjödin

Valberedning:

Anna-Lena Wadman

Revisorer har varit:

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



Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 juni 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 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 6 (f.å 11) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 32 (f.å 33).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Viby 3:77, Håbo kommun.

Byggnadsår: 2008

Värdeår: 2008

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	12 480 000	11 762 000
Varav byggnader:	10 600 000	10 000 000
Varav mark:	1 880 000	1 762 000

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar hos Folksam.

Förvaltning

Under året har följande förvaltningsavtal förelegat:

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Siemens
Fastighetsskötsel	ETF
Markskötsel	ETF
Kabel-TV	Lyssna o Njut
Bredband	Lyssna o Njut
EI	EON
Värme	EON
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Bostads ventilation i Väst	Kristian Zacharoff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tecknat fastighetsskötsel avtal och snöröjning med ETF.

Prenumeration på ventilationsfilter.

Garantibesiktning juni 2010.

①

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Ekonomi

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket den 10 mars 2008.

Årets resultat ligger i nivå med budgeterat resultat.

Flerårsjämförelse

	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 555 680	1 568 288	754 653
Res. efter finansiella poster	101 628	181 586	97 709
Balansomslutning	44 962 469	45 003 049	48 336 251
Soliditet i %	58,7	58,4	36,4
Kassalikviditet i %	205	215	831
Årsavgift kr per kvm	636	636	636,0

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	194 640
årets vinst	101 628
	<hr/>
	296 268
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	56 400
i ny räkning överföres	239 868
	<hr/>
	296 268

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



RESULTATRÄKNINGAR		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 555 680	1 568 287
Övriga rörelseintäkter	2	0	1
		1 555 680	1 568 288
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-29 133	-9 559
Reparationer	4	-19 912	-7 423
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-326 279	-267 393
Övriga driftkostnader	6	-16 968	-16 346
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-69 488	-63 012
Personalkostnader		-19 713	-19 713
Rörelseresultat före avskrivningar		1 074 186	1 184 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-88 200	-84 000
Rörelseresultat		985 986	1 100 842
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		881	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 240	-919 468
Resultat efter finansiella poster		101 628	181 586
Resultat före skatt		101 628	181 586
Skatter		0	-55
Årets resultat		101 628	181 531

Ⓢ

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	44 787 800	44 876 000
Summa anläggningstillgångar		44 787 800	44 876 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	71 964	19 665
		71 964	23 099
Kassa och bank		102 705	103 950
Summa omsättningstillgångar		174 669	127 049
SUMMA TILLGÅNGAR		44 962 469	45 003 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 000 000	26 000 000
Reservfond		84 600	28 200
		26 084 600	26 028 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		194 640	69 509
Årets resultat		101 628	181 531
		296 268	251 040
Summa eget kapital		26 380 868	26 279 240
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 1 000 tkr)		207 754	364 940
Skulder till kreditinstitut	11	18 045 230	18 067 145
Summa långfristiga skulder		18 252 984	18 432 085

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 457	11 000
Leverantörsskulder		45 547	25 603
Skatteskulder		55	55
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		92 529	79 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	174 029	175 528
Summa kortfristiga skulder		328 617	291 724
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		44 962 469	45 003 049
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		19 100 000	19 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	1 549 200	1 568 287
	Hysesintäkter bostäder	6 480	0
		1 555 680	1 568 287
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Övriga intäkter	0	1
		0	1
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	24 245	8 036
	Markskötsel	716	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	3 915	0
	Förbrukningsmaterial	257	1 523
		29 133	9 559
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation installationer	19 912	7 423
		19 912	7 423

9

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	47 374	37 739
	Fjärrvärme	196 776	170 930
	Vatten	55 515	36 415
	Sophämtning	26 614	22 309
		326 279	267 393
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	16 968	16 346
		16 968	16 346
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Förbrukningsinventarier	0	6 957
	Förbrukningsmaterial	0	423
	Revisionsarvode	12 656	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	33 560	31 100
	Övriga externa tjänster	14 254	7 376
	Övriga omkostnader	9 018	2 156
		69 488	63 012
Not 8	Byggnader och mark	2010	2009
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	38 600 000	38 600 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 600 000	38 600 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-124 000	-40 000
	Årets avskrivningar	-88 200	-84 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 200	-124 000
	Mark		
	Ingående markvärde	6 400 000	6 400 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 400 000	6 400 000
	Utgående planenligt restvärde	44 787 800	44 876 000
	Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 000 000
	Taxeringsvärden mark	1 880 000	1 762 000
		12 480 000	11 762 000

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Försäkring	8 584	8 384
	Förvaltningsarvode	8 469	8 390
	Hysesavi	51 912	0
	Fastighetsskötsel	2 999	2 891
		71 964	19 665

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	26 000 000	0	26 000 000
Förskott på insatser	28 200	56 400	84 600
Balanserat resultat	69 509	125 131	194 640
Resultat föregående år	181 531	-181 531	0
Årets resultat	0	101 628	101 628

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 11	Skulder till kreditinstitut	2010	2009
*	Nordea, 3,90%, omsättning 2015-05-20	6 087 089	6 092 635
	Nordea, 5,00%, omsättning 2011-06-30	5 987 299	5 992 755
	Nordea, 5,12%, omsättning 2013-06-28	5 987 299	5 992 755
	Nästa års amortering	-16 457	-11 000
		18 045 230	18 067 145

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



Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng
769617-4239

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Räntekostnader	106 802	111 702
	Styrelsearvode	15 000	15 000
	Arbetgivaravgifter/löneskatt	4 713	4 713
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Fjärrvärme	27 016	24 344
	El	5 498	4 769
		174 029	175 528

Solna 2011-04-22

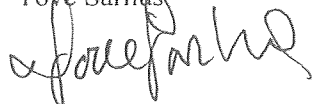
Peter Olsson



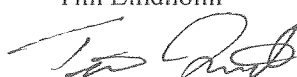
Emelie Wikström



Tore Sarhus



Tim Lindholm



Madeleine Lundgren



Min revisionsberättelse har avgivits den 2011-04-29



Jan-Ove Brandt, KPMG

Auktoriserad revisor



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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2011

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor