

## BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL

Org nr 713200-0121

### ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

---

## 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 238 (235) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (18) 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 (förlängt tom 2012).

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 en fastighetsförsäkring i Moderna Försäkringar AB.

Föreningen har ett avtal med SITA AB rörande återvinning.

Föreningen har avtal med Com Hem AB om leverans av kabelTV och andra multimediatjänster.

Föreningen har ett avtal med EON om leverans av fjärrvärme.

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

Föreningen hade tom slutet av 2009 ett avtal med Ibella Städservice AB för städning av tvättstugorna.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, den 2009-04-02 och påföljande styrelsekonstituering, 2009-04-02, haft följande sammansättning:

Per Lindestam	ledamot	ordförande
Maija Runcis	ledamot	vice ordförande, sekreterare
Karin Hanze	ledamot	kassör
Kristofer Sjöholm	ledamot	
Armi Holmblad	ledamot	
Jörgen Westman	ledamot	
Jan Gabrielsson	suppleant	
Sven-Olof Eriksson	suppleant	
Yvonne Gustavsson	suppleant	

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



Styrelsen har från årsmötet 2009 till årsmötet 2010 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 198 906 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

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

**Revisorer:**

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

**Valberedning:**

Björn Ingerlind	sammankallande
Tom Lindström	
Annika Eliasson	

**Följande aktiviteter har utförts under 2009:**

*Planerat underhåll:*

- \* Byte av 32 st entrétrappor inkl. räcken på länga 7, 9, 11 och 24.
- \* Dränering av grund framsida och gavlen länga 24.
- \* Asfaltering av gångväg framför länga 24 samt framför och mellan läga 7, 9 och 11.

*Löpande underhåll*

- \* Vattenskada pga korroderad radiator lägenhet 3:4. Kostnad under självrisk i fastighetsförsäkring.
- \* Fuktskada lägenhet 16:5 pga defekt tätskikt. Kostnad för rivning och sanering under i fastighetsförsäkring. Återställande medlemmens ansvar.
- \* Avfuktning av 8 st källare i länga 12 pga läckage i kommunal vattenledning. Kostnad reglerad via kommunens försäkringsbolag.
- \* Vattenskada pga översvämning badrum lägenhet 10:6. Kostnad reglerad via fastighetsförsäkring.
- \* Vattenskada pga korroderad radiator lägenhet 6:8. Kostnad regleras under 2010 förmodligen genom fastighetsförsäkring. Återställande ej klart ännu.
- \* Upprepad spolning av avloppstam länga 20 (se även planerade aktiviteter 2010).

*Förbättringar*

- \* Anskaffning av ytterligare en tvättmaskin samt en grovtvättmaskin till tvättstugan.
- \* Installation av parkbelysning vid länga 24.
- \* Asfaltering av trottoarkanter vid parkeringsplatser.
- \* Installation av radonsug i 3 st lägenheter. Nya mätvärden väl under gränsvärde.

---

*Övrigt*

- \* Färdigställt radonmätning i samtliga lägenheter. 28 lägenheter med halt över gränsvärde om 200 Bq/m<sup>3</sup>.
- \* Upprättande av avtal för parkeringsplatser.
- \* Upphandling av fastighetskötsel. Avtal med HSB förlängt tre år.
- \* Ökad utgivningsfrekvens för Bolinderbybladet.
- \* Installation av online-verktyg för styrelsens datadelning och backup.
- \* Rensning av cykelförråd.

**Planerade aktiviteter för 2010**

- \* Radonsanering i återstående lägenheter med halt över gränsvärde.
  - \* Stambyte i länga 20.
  - \* Byte av badrumsavlopp i lägenhet 12:4.
  - \* Byte av värmekulvert mellan länga 10 och 9 samt inventering och eventuellt byte av övriga äldre partier (länga 9 till 7, 9 till 11, 15 till 13 samt 15 till 17).
  - \* Uppdatering av föreningens stadgar.
  - \* Upprättande av detaljerad underhållsplan.
  - \* Installation av ny skänkt multifunktionskopiator i styrelserummet.
  - \* Översyn av återvinningsanläggningen.
  - \* Översyn av energiförbrukningen.
- 7

## Föreningens ekonomi

### Månadsavgifter

Månadsavgiften är 3.400 kr /mån (3.400 kr).

<b>Nyckeltal</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	813	791
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	538	538
Lån per kvm bostadsyta kr	854	869
Fastighetens belåningsgrad %	105	110

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	66 968
Årets resultat	kr	<u>781 503</u>
	kr	848 471

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att :

att av yttre fonden ianspråkats	kr	
Årets avsättning enl. stadgar	kr	333 846
Årets avsättning utöver stadgar	kr	
och att i ny räkning överföres	kr	<u>514 625</u>
		848 471

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

*A*

## RESULTATRÄKNING

Kr	Not 1	2009	2008
<b>Intäkter</b>			
Månadsavgifter		6 772 800	6 772 800
Hysesintäkter P-platser		99 367	99 050
Övriga intäkter	Not 2	25 651	33 400
<b>Summa intäkter</b>		<b>6 897 818</b>	<b>6 905 250</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-595 245	-473 371
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-718 942	-614 664
Driftskostnader	Not 5	-2 665 196	-2 439 820
Förvaltningskostnader	Not 6	-355 079	-364 959
Övriga omkostnader	Not 7	-281 270	-306 588
Fastighetsskatt	Not 17	-834 620	-776 505
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-5 450 352</b>	<b>-4 975 907</b>
Avskrivningar enligt plan	Not 8-9	-500 642	-432 002
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>946 824</b>	<b>1 497 341</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		28 781	121 582
Räntekostnader för fastighetslån		-186 471	-611 932
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-157 690</b>	<b>-490 350</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>789 134</b>	<b>1 006 991</b>
Skatt		-7 631	-34 010
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>781 503</b>	<b>972 981</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen</b>			
<b>Årets resultat enligt beräkningen ovan</b>		<b>781 503</b>	<b>972 981</b>
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			
Stadgeenlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-333 846	-310 602
Reservering av medel till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering		0	-650 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>447 657</b>	<b>12 379</b>

## BALANSRÄKNING

Not 1

2009-12-31

2008-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

10 238 019

9 961 616

Inventarier

Not 9

104 275

23 863

*Summa materiella anläggningstillgångar*

10 342 294

9 985 479

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

73 704

65 049

Övriga kortfristiga fordringar

231 007

361 555

*Summa kortfristiga fordringar*

304 711

426 604

##### *Kortfristiga placeringar*

Robur Penningmarknadsfond

Not 11

941 280

924 510

*Summa kortfristiga placeringar*

941 280

924 510

*Kassa och bank*

3 263 703

3 322 973

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 851 988**

**14 659 566**

7

## BALANSRÄKNING

Not 1

2009-12-31

2008-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital

223 104

223 104

Föreningens fond för yttre underhåll

2 036 227

1 075 625

*Summa bundet eget kapital*

2 259 331

1 298 729

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat överskott

66 969

54 589

Årets resultat

781 503

972 981

*Summa fritt eget kapital*

848 472

1 027 570

**Summa eget kapital**

**3 107 803**

**2 326 299**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Fastighetslån

Not 13

10 662 000

10 758 000

*Summa långfristiga skulder*

10 662 000

10 758 000

##### *Kortfristiga skulder*

Skatteskuld

7 631

0

Kortfristig del av fastighetslån

Not 13

96 000

192 000

Leverantörsskulder

49 575

371 148

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

730 631

808 396

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

198 348

203 723

*Summa kortfristiga skulder*

1 082 185

1 575 267

**Summa skulder**

**11 744 185**

**12 333 267**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 851 988**

**14 659 566**

### 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.

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Föreningslokal	2300	3 000
	Överlåtelseavgifter	10090	14 560
	Pantsättningsavgifter	11060	15 840
	Övriga intäkter	2201	0
		<u>25 651</u>	<u>33 400</u>
<b>Not 3</b>	<b>Reparationer (löpande underhåll)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Reparationer och underhåll	-543 977	-415 041
	Tvättstuga	-51 268	-58 330
		<u>-595 245</u>	<u>-473 371</u>
<b>Not 4</b>	<b>Underhåll (planerat underhåll)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Dränering, asfaltering	-479 024	-211 625
	Trappor, räcken	-239 918	-42 619
		<u>-718 942</u>	<u>-360 420</u>
<b>Not 5</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsservice	-177 484	-172 016
	El	-98 070	-100 911
	Uppvärmning	-1 582 442	-1 387 752
	Vatten och avlopp	-331 990	-324 172
	Renhållning	-291 037	-268 425
	Kabel-TV	-39 664	-38 148
	Fastighetsförsäkring	-144 509	-148 396
		<u>-2 665 196</u>	<u>-2 439 820</u>

<b>Not 6</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Lön övriga inkl soc.avg	-4 117	-62 724
	Administrativ förvaltning	-109 556	-99 034
	Revisionsarvode inkl soc avg	-14 062	-13 341
	Revisions- och konsultarvode till extern revisor	-42 500	-28 000
	Styrelsearvode inkl. Soc avg.	-184 844	-161 860
		<u>-355 079</u>	<u>-364 959</u>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga omkostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Föreningsavgifter	-7 770	-7 770
	Övriga omkostnader	-273 500	-298 818
		<u>-281 270</u>	<u>-306 588</u>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	14 993 676	14 379 013
	Årets anskaffning	718 942	614 663
		<u>15 712 618</u>	<u>14 993 676</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-7 649 870	-7 245 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-432 976	-404 218
		<u>-8 082 846</u>	<u>-7 649 870</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>7 629 772</b>	<b>7 343 806</b>
	<b>Mark och markanläggningar</b>		
	Anskaffningsvärde mark	2 665 625	2 665 625
	Årets anskaffning	0	0
		<u>2 665 625</u>	<u>2 665 625</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-47 814	-38 251
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 564	-9 563
		<u>-57 378</u>	<u>-47 814</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 608 247</b>	<b>2 617 811</b>
	<b>Summa byggnad och mark</b>	<b><u>10 238 019</u></b>	<b><u>9 961 617</u></b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 094 000	42 232 000
	Taxeringsvärde mark	74 188 000	61 302 000
		<u>111 282 000</u>	<u>103 534 000</u>

<b>Not 9</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	561 644	525 850
	Årets inköp	138 515	35 794
	Årets avyttring	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>700 159</u>	<u>561 644</u>
	 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-537 781	-519 560
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 103	-18 221
	Återföring årets avyttring	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-595 884</u>	<u>-537 781</u>
	<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>104 275</b>	<b>23 863</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremier	51 283	41 944
	Övrig förutbetalda kostnader	22 421	23 105
		<u>73 704</u>	<u>65 049</u>

<b>Not 11</b>	<b>Robur Penningmarknadsfond</b>		
	Vid årets början	924 510	901 366
	Årets inköp	0	0
	Årets försäljning	0	0
	Årets utdelning	16 770	23 144
	Nedskrivning, årets förändring	0	0
	<b>Bokfört värde</b>	<u>941 280</u>	<u>924 510</u>

Marknadsvärde per 2009-12-31	944 326	928 446
------------------------------	---------	---------

<b>Not 12</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
		Insats kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat överskott	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	223 104	1 075 625	54 589	972 981
	<i>Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma :</i>				
	Balansering av fg. års resultat			972 981	-972 981
	Ianspråktagande av yttre fond				
	Avsättn. till yttre fond		650 000	-650 000	
	Stadgeenlig avsättn. till yttre fond		310 602	-310 602	
	Årets resultat				781 503
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>223 104</b>	<b>2 036 227</b>	<b>66 969</b>	<b>781 503</b>

**Summa eget kapital**                      **3 107 803**

**Not 13 Fastighetslån**

Långivare och aktuell ränta		Ursprungligt lånebelopp	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2009 enligt låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	1,103	4 450 000	2010-03-15	Rörlig (90-dagar)	72 000	4 378 000
Swedbank	1,028	1 000 000	2010-02-15	Rörlig (90-dagar)	24 000	976 000
Swedbank	1,028	3 500 000	2010-02-15	Rörlig (90-dagar)	24 000	3 476 000
Swedbank	0,943	2 000 000	2010-03-15	Rörlig (90-dagar)	72 000	1 928 000
					<b>192 000</b>	<b>10 758 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntor	8 653	48 345
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	262 473	358 005
Upplupna sociala avgifter	0	567
Övriga upplupna kostnader	459 505	401 479
	<b>730 631</b>	<b>808 396</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

	2009-12-31	2008-12-31
Personalens källskatt	0	525
Inre reparationsfond	198 348	203 198
	<b>198 348</b>	<b>203 723</b>

7

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

Järfälla den 2010-03-16  
BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL



Per Lindestam  
ledamot/ordförande



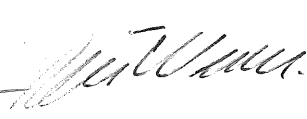
Karin Hanze  
ledamot/kassör



Maija Runcis  
ledamot/vice ordförande



Kristofer Sjöholm  
ledamot



Jörgen Westman  
ledamot



Armi Holmblad  
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-03-22



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Eva Svensson  
Från föreningen

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn Nr. 1

Org nr 713200-0121

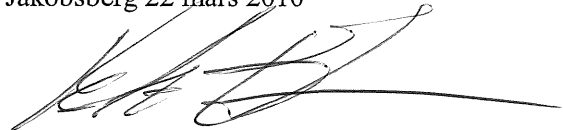
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bolinderbyn Nr. 1 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 ersättningsskyldig 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 därmed 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 22 mars 2010



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Eva Svensson  
Från föreningen