
BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL

Org nr 713200-0121

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

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	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	3 768 kvm
	<u>12 600 kvm</u>

Föreningen hade vid årets slut 250 (244) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 13 (15) 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 2011-03-28 och påföljande styrelsekonstituering, 2011-03-28, haft följande sammansättning:

Karin Hanze	ledamot	ordförande
Per Lindestam	ledamot	vice ordförande, sekreterare
Angelica Levin	ledamot	kassör
Maija Runcis	ledamot	
Jörgen Westman	ledamot	
Kerstin Lindström	ledamot	
Jan Gabrielsson	suppleant	
Sven-Olof Eriksson	suppleant	
Myra Beckman	suppleant	

Föreningens firma har tecknats av, förutom styrelsen, Karin Hanze, Per Lindestam, Angelica Levin, två i förening.



Styrelsen har från årsmötet 2011 till årsmötet 2012 hållit 12 (12) protokollförda sammanträden. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 176 169 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

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

Revisorer:

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

Valberedning:

Björn Ingerlund	sammankallande
Tom Lindström	
Annika Eliasson	

Följande aktiviteter har utförts under 2011:


Planerat underhåll:

- * Renovering av skärmtak på burspråkshuset, 46 st.
- * Målning av alla putsade skorstenar (82 st).
- * Infodring av köksstammar i länga 20.
- * Byte av värmekulvert mellan länga 10 och 9, 9 och 11, 13 och 15 samt 15 och 17.
- * Översyn av grönytor och buskage. Upprensning av lågt sittande grenar och tjuvskott på träd.
- * Radonsanering av sju lgh var planerade till 2011, men genomfördes i fem lgh först i januari 2012. Två lgh som planerats för sanering återstår eftersom styrelsen har haft svårt att få tillträde till dessa.
- * Upphandling inför byte av ytterdörrar. Utskick till sex firmor. Tre firmor inkom med anbud. Den firma som gav lägsta priset installerade en provdörr i en burspråklägenhet under januari 2012. Resultatet har utvärderats och styrelsen har beslutat att anlita Norlux fönster som dörrleverantör med vissa förändringskrav. Montering av dörrarna utförs av Byggkraft i Stockholm AB.

Löpande underhåll

- * Byte av 18 radiatorer hos medlemmar.

Övrigt

- * Föreningens gröna grupp anordnade en mycket lyckad loppmarknad i augusti. 

Planerade aktiviteter för 2012

- * Mätningar skall göras i lägenheter med nyinstallerade radonsugar och i angränsande lägenheter. Totalt återstår nio lägenheter med för hög radonhalt. Dessa är inte fullständigt utredda. Detta inkluderar de två lägenheter som inte blev åtgärdade i januari
- * Byte av ytterdörrar i samtliga lägenheter med start under våren.
- * Målning av fönster med början där behoven är som störst. Alla fönster kommer att målas om under de närmsta åren.
- * Sopskjul: Planering och bedömning av behov av storlek samt bygge av prototyp under våren 2012. det finns behov av samarbete med Järfälla kommun och entreprenören för sophämtningen. Bygge av resterande sopskjul under hösten 2012.
- * Renovering av staket mot kommunens mark utmed längorna 1 – 11 samt utmed Metallvägen.
- * Inledande asfalteringsarbete av parkeringsplatser. Öronmärkta pengar finns till detta.
- * Lägga upp långsiktig skötselplan av gemensamma grönytor innefattande skötsel av träd och buskage.
- * Planering av tilläggsisolering samt uppförande av brandväggar på vindar.
- * Lägga upp en renoveringsplan för tvättstugan.

2

Föreningens ekonomi

Månadsavgifter

Månadsavgiften är 3 400 kr/mån (3 400 kr)

Nyckeltal	2011	2010
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	789	789
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	538	538
Lån per kvm bostadsyta kr	799	846
Fastighetens belåningsgrad %	109	107

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	466 448
Årets resultat	kr	286 461
	kr	<hr/> 752 909

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att :

att av yttre fonden ianspråkats	kr	
Årets avsättning enl. stadgar	kr	333 846
och att i ny räkning överföres	kr	<hr/> 419 063
		752 909

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr

2011

2010

Intäkter

Månadsavgifter		6 772 800	6 772 800
Hysesintäkter P-platser		105 000	100 700
Övriga intäkter	Not 2	18 393	29 971
Summa intäkter		6 896 193	6 903 471

Kostnader för fastighetsförvaltning

Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-506 333	-710 029
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-931 663	-897 164
Driftskostnader	Not 6	-3 049 965	-3 086 675
Förvaltningskostnader	Not 5	-332 353	-334 841
Övriga omkostnader	Not 7	-117 023	-99 178
Fastighetsskatt		-834 612	-834 612
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 771 949	-5 962 499

Avskrivningar enligt plan	Not 8-9	-553 974	-528 638
---------------------------	---------	----------	----------

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		570 270	412 334
--	--	----------------	----------------

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter		52 856	9 521
Räntekostnader för fastighetslån		-346 961	-133 521
Summa resultat från finansiella investeringar		-294 105	-124 000

RESULTAT FÖRE SKATT		276 165	288 334
Skatt		10 296	-2 665
ÅRETS RESULTAT		286 461	285 669

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt beräkningen ovan		286 461	285 669
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
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-47 385	-48 177

7

BALANSRÄKNING

Not 1

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

10 377 550

9 941 969

Inventarier

Not 9

11 721

69 613

Summa materiella anläggningstillgångar

10 389 271

10 011 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

97 436

140 942

Övriga kortfristiga fordringar

7 900

6 847

Summa kortfristiga fordringar

105 336

147 789

Kortfristiga placeringar

Robur Penningmarknadsfond

Not 11

952 469

944 588

Summa kortfristiga placeringar

952 469

944 588

Kassa och bank

3 170 825

4 033 968

SUMMA TILLGÅNGAR

14 617 901

15 137 927

BALANSRÄKNING

Not 1

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	223 104	223 104
Föreningens fond för yttre underhåll	2 703 919	2 370 073
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 927 023</i>	<i>2 593 177</i>

Ansamlat underskott

Balanserat överskott	466 448	514 625
Årets resultat	286 461	285 668
<i>Ansamlat underskott</i>	<i>752 909</i>	<i>800 293</i>

Summa eget kapital

3 679 932 3 393 470

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 13	9 970 000	10 566 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 970 000</i>	<i>10 566 000</i>

Kortfristiga skulder

Skatteskuld		24 407	79 847
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	96 000	96 000
Leverantörsskulder		30 982	132 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	816 580	870 156
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>967 969</i>	<i>1 178 457</i>

Summa skulder

10 937 969 11 744 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 617 901 15 137 927

STÄLLDA SÄKERHETER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga *2*

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	2011	2010
	Föreningslokal	1 700	3 200
	Överlåtelseavgifter	9 630	11 662
	Pantsättningsavgifter	6 372	12 844
	Övriga intäkter	691	2 265
		<u>18 393</u>	<u>29 971</u>
Not 3	Reparationer (löpande underhåll)	2011	2010
	Reparationer och underhåll	-492 069	-693 293
	Tvättstuga	-14 264	-16 736
		<u>-506 333</u>	<u>-710 029</u>
Not 4	Underhåll (planerat underhåll)	2011	2010
	Värmekulvert	-648 663	-30 174
	Tvätt av tak	0	-509 250
	Kallvattenservis-spillvattenledning	0	-162 766
	Radonsanering	0	-194 974
	Skärmtak	-283 000	0
		<u>-931 663</u>	<u>-897 164</u>
Not 5	Förvaltningskostnader	2011	2010
	Administrativ förvaltning	-113 478	-112 867
	Revisionsarvode inkl soc avg	-14 160	-13 963
	Revisions- och konsultarvode till extern revisor	-42 706	-40 275
	Styrelsearvode inkl. Soc avg.	-162 009	-167 736
		<u>-332 353</u>	<u>-334 841</u>

Not 6	Driftskostnader	2011	2010
	Fastighetsservice	-163 212	-162 500
	El	-100 644	-98 956
	Uppvärmning	-1 602 114	-1 763 692
	Vatten och avlopp	-383 467	-342 238
	Renhållning	-269 371	-264 113
	Kabel-TV	-41 929	-40 982
	Fastighetsförsäkring	-208 943	-173 943
	Trädgård	-132 065	-153 558
	Vinterskötsel	-148 220	-86 693
		-3 049 965	-3 086 675
Not 7	Övriga omkostnader	2011	2010
	Föreningsavgifter	-8 250	-8 250
	Övriga omkostnader	-108 773	-90 928
		-117 023	-99 178
Not 8	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	15 875 383	15 712 618
	Årets anskaffning	931 663	162 765
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	16 807 046	15 875 383
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-8 532 098	-8 082 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-486 519	-449 252
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-9 018 617	-8 532 098
	Bokfört värde byggnad	7 788 429	7 343 285
	Mark och markanläggningar		
	Anskaffningsvärde mark	2 665 625	2 665 625
	Årets anskaffning	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	2 665 625	2 665 625
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-66 940	-57 377
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 563	-9 563
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-76 503	-66 940
	Bokfört värde mark	2 589 122	2 598 685
	Summa byggnad och mark	10 377 551	9 941 970
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 094 000	37 094 000
	Taxeringsvärde mark	74 188 000	74 188 000
		111 282 000	111 282 000

Not 9	Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	735 320	700 159
	Årets inköp	0	35 161
	Årets avyttring	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	735 320	735 320
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-665 707	-595 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 892	-69 823
	Återföring årets avyttring	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-723 599	-665 707
	Bokfört värde inventarier	11 721	69 613
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetald försäkringspremier	73 806	61 330
	Övrig förutbetalda kostnader	23 630	79 612
		97 436	140 942
Not 11	Robur Penningmarknadsfond		
	Vid årets början	944 588	941 280
	Årets inköp	0	0
	Årets försäljning	0	0
	Årets utdelning	7 881	3 308
	Nedskrivning, årets förändring	0	0
	Bokfört värde	952 469	944 588
	Marknadsvärde per 2011-12-31	998 506	944 326

0 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Insats kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat överskott	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 104	2 370 073	514 626	285 668
<i>Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma :</i>				
Balansering av fg. års resultat			285 668	-285 668
Ianspråktagande av yttre fond				
Avsättn. till yttre fond				
Stadgeenlig avsättn. till yttre fond		333 846	-333 846	
Årets resultat				286 461
Belopp vid årets utgång	223 104	2 703 919	466 448	286 461
Summa eget kapital	3 679 932			

h

Not 13 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta		Ursprungligt lånebelopp	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2012 enligt låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank	3,72	4 450 000	2013-10-25	2013-10-25	24 000	4 330 000
Swedbank	3,308	1 000 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	928 000
Swedbank *	3,308	3 500 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	2 928 000
Swedbank	3,96	2 000 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	1 880 000
* Detta lån har amorterats med 500.000 kr extra.					96 000	10 066 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntor	33 997	12 600
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	388 892	388 784
Övriga upplupna kostnader	393 691	468 771
	816 580	870 155

7

Not 15 Underlag för fastighetsavgift, småhus 0,75% (ägd del).
Taxeringsvärde: 111 282 000

Järfälla den 2012-03-14
BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL



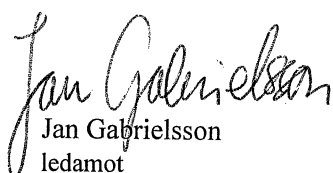
Karin Hanze
ledamot/ordförande



Angelica Levin
ledamot/kassör




Per Lindestam
ledamot/vice ordförande/sekr



Jan Gabrielsson
ledamot



Sven-Olof Eriksson
ledamot



Maija Runcis
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-03-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll,
org. nr 713200-0121

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jakobsberg den 21 mars 2012



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Från föreningen