

# Årsredovisning

för

## Brf Körsbärsbacken i Bällstalund

769610-2016

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Körsbärsbacken i Bällstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-24.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-08-16 fastigheten Bällsta 2:1029 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av radhus med totalt 16 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 912 kvm.

Föreningen är andelsägare i Körsbärsbackens samfällighetsförening.

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-10 bestått av:

Ordinarie	Nina Bramstång Britt-Marie Afzelius Teddy Erling Lars Andersson	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Grazyna Szewczyk
-------------	------------------

### Revisorer

Ordinarie	Jan-Ove Brandt	KPMG
-----------	----------------	------

Suppleant	KPMG
-----------	------

### Valberedning

Mikael The Lars Pettersson	Sammanställande
-------------------------------	-----------------

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 26 (26) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 (11) protokollförda sammanträden. En extra stämma har hållits. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

### Försäkring

Föreningen har tecknat en byggfelsförsäkring hos GARBO och börjar gälla dagen efter slutbesiktning som hölls 2005-09-08. Försäkringen gäller t.o.m. 2015-05-21. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll  
Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-06-10 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 80 000 kronor och ianspråkstagande med 0 kronor.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Det innebär att fastigheten är befriad från fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift t.o.m. 2010 och därefter beskattas fastigheten med halv skatt i 5 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 220 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 600 kronor, vilket har belastat resultatet.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.  
Genomsnittlig avgift per 2011-01-01 uppgår till 493 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

4 Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 002 006	1 008 762	980 347	974 553	957 838
Resultat	108 725	35 069	61 673	151 115	164 724
Reservering yttre reparationsfond	80 000	80 000	57 360	57 360	114 720
Saldo yttre reparationsfond	345 476	265 476	240 434	183 074	125 714
Lån per kvm yta	7 356	7 457	7 570	7 683	7 919
Kassalikviditet (%)	148	126	138	135	220
Årsavgift bostäder kronor/kvm	494	494	494	470	470

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	164 238
årets vinst	108 725
	<b>272 963</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	272 963
------------------------	---------

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

8

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 002 006	1 008 762
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-5 820	-12 297
Driftskostnader	3	-159 295	-161 745
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-64 652	-61 472
Avskrivningar	5	-181 359	-177 509
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>590 880</b>	<b>595 739</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 955	9 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-485 110	-570 217
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>108 725</b>	<b>35 069</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 725</b>	<b>35 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 725</b>	<b>35 069</b>

70

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	33 282 678	33 461 588
Mark		4 000 000	4 000 000
Maskiner och inventarier	8	0	2 449
		<b>37 282 678</b>	<b>37 464 037</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 282 678</b>	<b>37 464 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 454	5 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		222 113	216 641
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		376 288	246 033
		<b>598 401</b>	<b>462 673</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>602 854</b>	<b>467 728</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 885 532</b>	<b>37 931 765</b>

20

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 008 000	23 008 000
Yttre reparationsfond		345 476	265 476
		<b>23 353 476</b>	<b>23 273 476</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		164 238	209 168
Årets resultat		108 725	35 069
		<b>272 962</b>	<b>244 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 626 438</b>	<b>23 517 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	13 851 442	14 043 188
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		213 296	215 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	194 356	155 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>407 652</b>	<b>370 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 885 532</b>	<b>37 931 765</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		15 372 000	15 372 000
		<b>15 372 000</b>	<b>15 372 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

*Handwritten mark*



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	943 296	943 296
Debiterade avgifter	57 600	61 350
Ersättningar och intäkter	50	50
Fakturerade kostnader	1 060	4 066
	<b>1 002 006</b>	<b>1 008 762</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	1 220	12 297
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 600	54 958
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./.	0	-54 958
	<b>5 820</b>	<b>12 297</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Vatten	53 512	57 026
Fastighetsförsäkring	24 701	24 079
Avgälder, arrenden och avgifter	80 640	80 640
Kabel-TV och internet	442	0
	<b>159 295</b>	<b>161 745</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	8 415	10 460
Styrelse- och mötesarvoden	7 000	3 035
Revisionsarvode	12 913	12 913
Förvaltningsarvode	36 324	35 064
	<b>64 652</b>	<b>61 472</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad år 6/80	178 910	175 059
Inventarier år 5/5	2 449	2 450
	<b>181 359</b>	<b>177 509</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	517 340	612 668
Avgår räntebidrag ./.	-32 790	-43 811
Övriga skuldrelaterade poster	560	1 360
	<b>485 110</b>	<b>570 217</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

**Not 7 Byggnader**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 300 000	34 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 300 000</b>	<b>34 300 000</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-838 412	-663 353
Årets avskrivningar enligt plan	-178 910	-175 059
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 017 322</b>	<b>-838 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 282 678</b>	<b>33 461 588</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 547 000	9 547 000
Taxeringsvärden mark	7 840 000	7 840 000
	<b>17 387 000</b>	<b>17 387 000</b>



**Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 249	12 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 249</b>	<b>12 249</b>
Ingående avskrivningar	-9 800	-7 350
Årets avskrivningar	-2 449	-2 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 249</b>	<b>-9 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 449</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkring	2 063	2 012
Upplupna räntebidrag	2 391	3 042
	<b>4 454</b>	<b>5 054</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 008 000	265 476	209 168	35 069
Årets reservering		80 000	-80 000	
Disposition av föregående års resultat:			35 069	-35 069
Årets resultat				108 725
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 008 000</b>	<b>345 476</b>	<b>164 237</b>	<b>108 725</b>

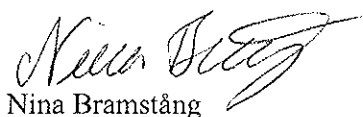
**Not 11 Fastighetslån**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,20 % - 2013-05-15	4 378 000	4 402 550
Nordea - 3,50 % - 2012-08-15	3 404 700	3 439 620
Nordea - 3,45 % - 2012-01-18	3 141 019	3 208 207
Nordea - 4,77 % - 2011-04-20	3 141 019	3 208 207
Avgår kortfristig del	-213 296	-215 396
	<b>13 851 442</b>	<b>14 043 188</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	14 000	7 000
Upplupna räntekostnader	84 448	68 198
Förskottsbetalda hyror/avgifter	83 408	67 769
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	<b>194 356</b>	<b>155 467</b>

Vallentuna 24 mars 2011

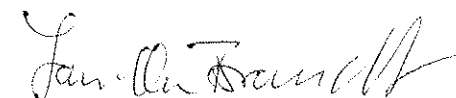
  
Nina Bramstång

  
Britt-Marie Afzelius

  
Teddy Emling

  
Lars Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2011



Jan-Ove Brandt  
Revisor