

# Brf BoKlok Ärlingheden II

769619-2439

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-08-26.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Märsta 1:229 bebyggdes 2009 av Skanska och är belägen i Sigtuna kommun. På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 46 lägenheter. Dessutom finns 46 p-platser.

### Lägenhetsfördelning:

14	st 2 rum och kök	
16	st 3 rum och kök	
16	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 3 139 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2009-09-30 bestått av:

Ordinarie	PerHåkan Andersson Jan Sundell Magnus Viklund Ragnhild Sandström Haglund Fredrik Eidlert
-----------	--

Suppleanter	Monica Thors Curt Söderberg Anders Fluch Kent Haglund
-------------	--

Fram till den extra föreningsstämman var Bo Wolwan, Håkan Dahlin, Monica Bergman och Ramirez ordinarie ledamöter.

### Revisorer

Ordinarie	KPMG AB
-----------	---------

Suppleant	KPMG AB
-----------	---------



### Valberedning

Erika Van Vulpen  
Patrik Kärr  
Ronnie Jonsson

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. 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 65 medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden efter extra stämman och 5 st innan dess. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Ekonomi

Avräkning mot Skanska Nya Hem AB  
Enligt entreprenadkontraktet mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB, svarar entreprenören för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen, vilken är den 16 juni 2009. Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret avräknas således gentemot Skanska Nya Hem AB varför föreningens resultat avser 17 juni - 31 december 2009. Avräkningsdagen är den dagen föreningens lån har placerats. Finansiering har skett genom upptagande av lån om 27 118 000 kronor samt genom insatser 46 012 000 kronor, i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra föreningsstämman 2009-09-30 redovisades och godkändes slutliga kostnaden för föreningens fastighet och för entreprenaden till 73 130 000 kronor, varav 90 000 kronor i likviditetstillskott vilket överensstämmer med ekonomisk plan.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Fastigheten är skattebefriad t o m 2015, beskattad med halv skatt t o m 2020, därefter med hel skatt.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2010-01-01 uppgår till 658 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	0
årets resultat	206 699

disponeras så att

Reservering till yttre reparationsfond	93 780
i ny räkning överföres	112 919
	<b>206 699</b>

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

70

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 209 086	0
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-3 659	0
Driftskostnader	3	-329 457	0
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-42 996	0
Avskrivningar	5	-139 159	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>693 815</b>	<b>0</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-487 116	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>206 699</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>206 699</b>	<b>0</b>

70

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	60 053 841	10 125 000
Mark		12 937 000	0
		<b>72 990 841</b>	<b>10 125 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 990 841</b>	<b>10 125 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 298	0
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		632 125	0
Avräkningskonto tidigare förvaltare	9	0	8 871
		<b>632 125</b>	<b>8 871</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>660 423</b>	<b>8 871</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>73 651 264</b>	<b>10 133 871</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		46 012 000	0
Yttre reparationsfond		1 028	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 013 028</b>	<b>0</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Övriga fonder	11	90 000	0
Årets resultat		206 699	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>296 699</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 309 727</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	27 013 000	0
Byggnadskreditiv	13	0	10 133 871
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 013 000</b>	<b>10 133 871</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 322	0
Övriga skulder	14	71 432	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	251 783	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>328 537</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>73 651 264</b>	<b>10 133 871</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		27 118 000	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

20

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 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.

*Byggnaden skrivs av enligt en progressivplan som ökar med 2,5% per år.*

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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 sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

2



## Noter

	2009-12-31	2008-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter bostäder	99 753	0
Årsavgifter bostäder	1 042 068	0
Kabel-TV	61 565	0
Övriga ersättningar/intäkter	350	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 350	0
	<b>1 209 086</b>	<b>0</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Serviceavtal	3 659	0
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsel	54 897	0
Uppvärmning	92 757	0
Vatten	63 539	0
Sophämtning	14 738	0
Fastighetsförsäkringar	13 110	0
Bevakningskostnader	2 350	0
Övriga driftskostnader	13 216	0
Internet	74 849	0
	<b>329 456</b>	<b>0</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	2 365	0
Revisionsarvode	10 000	0
Förvaltningsarvode	30 189	0
Övriga externa tjänster	442	0
	<b>42 996</b>	<b>0</b>
<b>5 Avskrivningar</b>		
Byggnad år 1/100	139 159	0

**6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	487 116	0
----------------	---------	---

**7 Byggnader**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	60 193 000	10 125 000
----------------------------	------------	------------

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>60 193 000</b>	<b>10 125 000</b>
---	-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar enligt plan	-139 159	0
---------------------------------	----------	---

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-139 159</b>	<b>0</b>
--	-----------------	----------

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 053 841</b>	<b>10 125 000</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	0
---------------------------	------------	---

Taxeringsvärden mark	5 600 000	0
----------------------	-----------	---

<b>34 600 000</b>	<b>0</b>
-------------------	----------

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremie	9 738	0
--------------------------------	-------	---

Förutbetald kabel-tv	11 270	0
----------------------	--------	---

Övriga interimfordringar	7 290	0
--------------------------	-------	---

<b>28 298</b>	<b>0</b>
---------------	----------

**9 Övriga fordringar**

Avräkn fd förvaltare	0	8 871
----------------------	---	-------

20

### 10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000		
Årets reservering		1 028	
Årets resultat			206 699
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 012 000</b>	<b>1 028</b>	<b>206 699</b>

### 11 Övriga fonder

Övriga fonder	90 000	0
---------------	--------	---

Från Skanska för oförutsedda kostnader

### 12 FastighetslånLånggivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 2,0% - 2010-06-16	6 083 000	0
SBAB - 3,01% - 2011-06-16	7 000 000	0
SBAB - 3,58% - 2012-06-15	7 000 000	0
SBAB - 4,36% - 2014-06-16	7 000 000	0
Avgår kortfristig del	-70 000	0
	<b>27 013 000</b>	<b>0</b>

### 13 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv	0	-10 133 871
------------------	---	-------------

### 14 Övriga skulder


Kortfristig del av fastighetslån	70 000	0
Övr kortfr skulder	1 432	0
	<b>71 432</b>	<b>0</b>


20

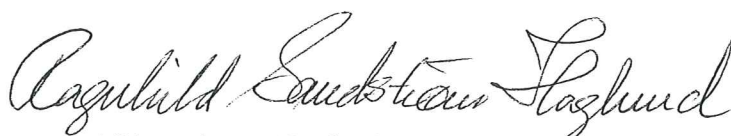
**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	189 196	0
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Upplupen uppvärmning	36 495	0
Upplupna elavgifter	3 952	0
Upplupna övriga kostnader	2 140	0
	<b>251 783</b>	<b>0</b>

Märsta den 2010-03-11

  
PerHåkan Andersson

  
Jan Sundell


  
Ragnhild Sandström Haglund

  
Magnus Viklund

  
Fredrik Eidlert

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2010

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ärlingheden II

Org nr 769617-2439

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Ärlingheden II 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 ersättningskyldig 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 resultat och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt texten i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2010

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor