

**Årsredovisning**  
för  
**BoKlok Ärlingheden II**

769619-2439

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för BoKlok Ärlingheden II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## 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: 3 126 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-06 bestått av:

Ordinarie	Per-Håkan Andersson Jan Sundell Fredrik Eidlert Curt Söderberg Erika van Vulpen
-----------	---

Suppleanter	Anders Fluch Kent Haglund Magnus Viklund Arnhild Aronsson
-------------	--

### Revisorer

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

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

### Valberedning

Birgitta Kärr Patrik Kärr Ronnie Jonsson
--



### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. 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**

Anskaffningskostnaden för fastigheten har finansierats 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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Inköp av gräsklippare, anskaffningsvärde 73 tkr, skrivs av på 5 år.
- Styrelsen beslutade att binda ett lån som låg på rörlig ränta (3 månader) i 5 år till ränta 3,42%.
- Styrelsen beslutade att höja avgifterna fr o m 1 januari 2011 med 3%.

### **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 2011-01-01 uppgår till 692 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.

Flerårsöversikt	2010	2009
Nettoomsättning	2 229 828	1 209 086
Resultat före reservering	302 037	206 699
Reservering yttre reparationsfond	300 000	93 780
Saldo yttre reparationsfond	94 808	1 028
Lån per kvm yta	8 600	8 628
Årsavgift bostäder kronor/kvm	665	0

Ingen uppgift för årsavgift/kvm för 2009 eftersom föreningen inte var helt inflyttad under året.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	112 919
årets vinst	302 037
	<b>414 956</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-45 250
i ny räkning överföres	160 206
	<b>414 956</b>

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

20

<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	2 229 828	1 209 086
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-48 727	0
Driftskostnader	3	-731 619	-333 116
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-69 013	-42 996
Personalkostnader	5	-20 000	0
Avskrivningar	6	-157 388	-139 159
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 203 081</b>	<b>693 815</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		546	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 590	-487 116
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>302 037</b>	<b>206 699</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>302 037</b>	<b>206 699</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>302 037</b>	<b>206 699</b>

①

<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	59 911 203	60 053 841
Mark		12 937 000	12 937 000
Maskiner och inventarier	8	59 000	0
		<b>72 907 203</b>	<b>72 990 841</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 907 203</b>	<b>72 990 841</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 682	28 298
		<b>31 732</b>	<b>28 298</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		500 309	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		476 951	632 125
		<b>977 260</b>	<b>632 125</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 008 992</b>	<b>660 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 916 195</b>	<b>73 651 264</b>

30

<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>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 012 000	46 012 000
Yttre reparationsfond		184 808	91 028
		<b>46 196 808</b>	<b>46 103 028</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		112 919	0
Årets resultat		302 037	206 699
		<b>414 956</b>	<b>206 699</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 611 764</b>	<b>46 309 727</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	26 879 148	27 013 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		118 852	70 000
Leverantörsskulder		43 159	5 322
Övriga skulder		0	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	263 272	251 783
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>425 283</b>	<b>328 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 916 195</b>	<b>73 651 264</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		27 118 000	27 118 000
		<b>27 118 000</b>	<b>27 118 000</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.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan som ökar med 2,5% per år.

Linjär avskrivningsmetod används i övrigt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 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.

#### 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.

#### 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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

⑩



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	0	99 753
Årsavgifter bostäder	2 087 496	1 042 068
Kabel-TV / Internet	133 446	61 565
Ersättningar och intäkter	2 282	350
Fakturerade kostnader	6 604	5 350
	<b>2 229 828</b>	<b>1 209 086</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	3 477	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	45 250	0
	<b>48 727</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Besiktning/serviceavtal	10 857	3 659
Bevakning	0	2 350
Yttre skötsel/snöröjning	38 563	0
Fastighetsel	32 537	54 897
Uppvärmning	310 871	92 757
Vatten	69 560	63 539
Sophämtning	69 238	14 738
Fastighetsförsäkring	21 950	13 110
Kabel-TV och internet	135 240	74 849
Övriga driftkostnader	42 804	13 216
	<b>731 620</b>	<b>333 115</b>

①

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	9 897	2 365
Revisionsarvode	5 500	10 000
Förvaltningsarvode	53 616	30 189
Övriga externa tjänster	0	442
	<b>69 013</b>	<b>42 996</b>

Upplupet revisionsarvode för 2009 bokfördes med 20 000,-, kostnaden blev 12 500,-. Det medför att kostnaden för 2009 är för hög och för 2010 för låg. Utbetalning för revision 2010 12 500,-.

**Not 5 Personalkostnader**

	2010	2009
Styrelsearvoden	15 300	0
Sociala avgifter	4 700	0
	<b>20 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	2010	2009
Byggnad	142 638	139 159
Maskiner	14 750	0
	<b>157 388</b>	<b>139 159</b>

**Not 7 Byggnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 193 000	60 193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 193 000	60 193 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-139 159	
Årets avskrivningar enligt plan	-142 638	-139 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 797	-139 159
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 911 203</b>	<b>60 053 841</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	<b>35 600 000</b>	<b>34 600 000</b>

**Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**  
Åkgräsklippare 2010

	2010-12-31	2009-12-31
Inköp	73 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 750	0
Årets avskrivningar	-14 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 750	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övrig fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 012 000	90 000	1 028	0	206 699
Disposition av föregående års resultat:			93 780	112 919	-206 699
Årets resultat					302 037
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 012 000</b>	<b>90 000</b>	<b>94 808</b>	<b>112 919</b>	<b>302 037</b>

**Not 10 Fastighetslån**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 3,42% - 2015-05-12	5 998 000	6 083 000
SBAB - 3,01% - 2011-06-16	7 000 000	7 000 000
SBAB - 3,58% - 2012-06-15	7 000 000	7 000 000
SBAB - 4,36% - 2014-06-16	7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-118 852	-70 000
	<b>26 879 148</b>	<b>27 013 000</b>

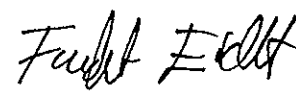
30


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 300	0
Upplupna sociala avgifter	4 700	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	172 414	189 196
Upplupna uppvärmningskostnader	44 852	36 495
Upplupna elavgifter	5 506	3 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	2 140
Beräknat arvode för revision	13 000	20 000
	263 272	251 783

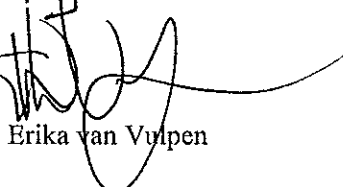
Märsta den 25 maj 2011

  
Per-Håkan Andersson

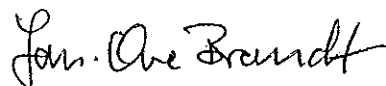
  
Fredrik Eidlert

  
Jan Sundell

  
Curt Söderberg

  
Erika van Vulpen

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2011



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ärlingheden II

Org nr 769617-2439

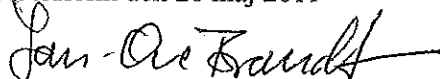
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Ärlingheden II för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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 resultat och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt texten i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2011

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor