



**ÅRSREDOVISNING
2010
SUNDVEDA ÄNG**

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sundveda Äng, i Märsta, Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1994 fastigheten Ölsta Soldattorp 1:4 i Sigtuna kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenheter

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett till ett pris på 12.922 kr/kvm.

Föreningens fastighet består av 34 st lägenheter i par- och radhus med en total boyta på 3.190,2 kvm. Adresserna är Karlsborgsvägen nr 3-69.

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 27.775 kkr varav byggnadsvärdet är 15.895 kkr och markvärdet 11.880 kkr.

Övrigt

Föreningen är delaktig i en samfällighet, Ölsta Soldattorp GA:1. Samfälligheten sköter en gemensamhetsanläggning bestående av gång- och cykelvägar inom området, belysning inom området, lekplatser, grönområden, kabel-TV och förrådsbyggnad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2010. Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar fördelade på 34 bostadsrätter.

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie

Catharina Westholm	ordförande
Joakim Welander	vice ordförande
Johnny Dahlberg	sekreterare
Karlaxel Emanuelsson	kassör
Patrik Engblad	

Suppleanter

Birgitta Sand Englund
Jan Löfberg
Gunnar Nordqvist

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Catharina Westholm, Joakim Welander, Johnny Dahlberg samt suppleanterna som valdes på 1 år.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening.

Revisor

Stämman har utsett BoRevision AB som revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Thomas Carlsson, Ralf Kärr och Rasmus Birning.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 37.283 kronor.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med HSB Arlanda från 2007.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning kkr	2 319	2 335	2 209	2 209	2 209
Rörelseresultat kkr	808	1 111	253	1 131	1 170
Resultat efter finansiella kostnader kkr	-228	250	-762	93	238
Balansomslutning kkr	32 260	32 992	34 154	35 158	35 672
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	706	706	692	692	692
Fond för yttre underhåll, kkr	212	0	522	438	440

I enlighet med föreningens stadgar skall den årliga avsättningen till fonden för yttre fastighetsunderhåll vara minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, vilket motsvarar 84.000 kronor. Enligt föreningens underhållsplan krävs dock 212.000 kronor/år.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll 2010

Målning av träpanel har påbörjats (etapp 1 av 3).

Avgifter

Den 1 januari 2009 höjdes avgifterna med 2 % till i genomsnitt 706 kr/kvm och år.

Dessutom infördes individuell debitering av VA-avgifterna.

Ingen förändring den 1 januari 2010 eller den 1 januari 2011.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2011

Budgeten visar ett resultatutfall efter finansiella kostnader på -177 kkr. I budgeten inryms kostnader för periodiskt underhåll (500 kkr).

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-120 425,33
Årets resultat	-227 598,26
	<hr/>
	-348 023,59

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll	-212 000,00
I ny räkning överförs	-136 023,59
	<hr/>
	-348 023,59

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag sker alltså genom föreslagen resultatdisposition.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		2 253 240,00	2 253 240,00
VA-avgifter		65 954,00	81 600,00
Summa		<u>2 319 194,00</u>	<u>2 334 840,00</u>
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 1	-350 453,25	-356 710,57
Underhåll	Not 2	-518 129,52	-224 574,00
Fastighetsavgift		-208 312,00	-208 312,00
Avskrivningar	Not 3	-433 981,00	-433 981,00
Summa fastighetskostnader		<u>-1 510 875,77</u>	<u>-1 223 577,57</u>
Rörelseresultat		808 318,23	1 111 262,43
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 375,51	174 359,81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 038 292,00	-1 035 799,00
Årets resultat		-227 598,26	249 823,24

Balansräkning (kr)		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 4		
Byggnad		22 316 498,00	22 736 498,00
Ombyggnad, kabel-TV-anläggning		4 451,00	14 937,00
Markanläggning, p-platser		3 184,00	6 679,00
Mark		8 000 000,00	8 000 000,00
Summa		30 324 133,00	30 758 114,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	1 575 000,00	1 575 000,00
Summa anläggningstillgångar		31 899 133,00	32 333 114,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto		42 429,37	18 580,14
Avgiftsfordringar		6 071,00	6 071,00
Skattekonto		1 146,00	0,00
Förutbetalda kostnader	Not 6	62 369,00	55 819,00
Summa		112 015,37	80 470,14
<u>Kassa och bank</u>	Not 7		
Kassa och bank		249 234,04	578 470,53
Summa omsättningstillgångar		361 249,41	658 940,67
SUMMA TILLGÅNGAR		32 260 382,41	32 992 054,67
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>	Not 8		
Insatskapital		7 199 998,00	7 199 998,00
Fond för yttre underhåll		212 000,00	0,00
Summa bundet eget kapital		7 411 998,00	7 199 998,00
<u>Fritt eget kapital</u>	Not 8		
Balanserat resultat		-120 425,33	-158 248,57
Årets resultat		-227 598,26	249 823,24
Summa fritt eget kapital		-348 023,59	91 574,67
Summa eget kapital		7 063 974,41	7 291 572,67
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	24 119 032,00	24 692 494,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 9	573 462,00	506 756,00
Förutbetalda avgifter		186 095,00	180 964,00
Avdragen skatt		9 684,00	10 759,00
Skatteskulder		208 312,00	208 312,00
Leverantörsskulder		2 774,00	920,00
Upplupna kostnader	Not 10	97 049,00	100 277,00
Summa kortfristiga skulder		1 077 376,00	1 007 988,00
Summa skulder		25 196 408,00	25 700 482,00
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		32 260 382,41	32 992 054,67
<u>Ställda säkerheter</u>		29 300 000,00	29 300 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFN AR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

Byggnader

Avskrivningar sker på byggnadens anskaffningsvärde enligt upprättad avskrivningsplan med för närvarande 1,5 %. Avskrivningsplanen löper till 2064.

Om- och tillbyggnader

Avskrivning sker enligt beräknad ekonomisk livslängd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition där föreningens underhållsbehov enligt underhållsplan är vägledande.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 9.268 kkr (9.269 kkr). Schablonbeskattningen upphörde 2007.

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den s k rättvisande bilden.

Not 1

Drift	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsförsäkring	46 978,00	47 122,00
Förvaltningsarvoden	46 440,00	45 004,00
Revisionsarvode	8 925,00	7 425,00
Arvoden förtroendevalda*)	48 808,00	46 191,00
Gemensamhetsanläggning	60 411,00	58 667,00
Vatten	80 454,00	95 441,00
Ei	12 931,00	12 403,00
Kabel-TV	35 751,00	35 364,00
Övriga förvaltningskostnader	557,50	4 678,00
Övriga administrationskostnader	9 197,75	4 415,57
Summa	350 453,25	356 710,57

***) Arvoden förtroendevalda**

Styrelsearvode	37 283,00	33 600,00
Övriga arvoden	0,00	2 266,00
Arbetsgivaravgifter	11 525,00	10 325,00
Summa	48 808,00	46 191,00

Not 2**Underhåll**

Löpande underhåll	10 407,52	24 233,00
Periodiskt underhåll	507 722,00	200 341,00
Summa	518 129,52	224 574,00

Noter**Not 3**

Avskrivningar	2010	2009
Byggnader	420 000,00	420 000,00
Markanläggning, p-platser	2 228,00	2 228,00
Ombyggnad, kabel-TV-anläggning	11 753,00	11 753,00
Summa	433 981,00	433 981,00

Not 4**Materiella anläggningstillgångar**

Föreningen äger fastigheten Ölsta Soldattorp 1:2 i Sigtuna kommun

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	28 000 000,00	28 000 000,00
Mark	8 000 000,00	8 000 000,00
Markanläggning, p-platser	22 275,00	22 275,00
Ombyggnad, kabel-TV-anläggning	117 528,00	117 528,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 139 803,00	36 139 803,00

Ingående avskrivningar, byggnader	5 263 502,00	4 843 502,00
Årets avskrivningar, byggnader	420 000,00	420 000,00
Ingående avskrivningar, markanläggning	15 596,00	13 368,00
Årets avskrivningar, markanläggning	2 228,00	2 228,00
Ingående avskrivningar, ombyggnad	102 591,00	90 838,00
Årets avskrivning ombyggnad	11 753,00	11 753,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	5 815 670,00	5 381 689,00

Utgående restvärde	30 324 133,00	30 758 114,00
---------------------------	----------------------	----------------------

Bokförda värden byggnader	22 316 498,00	22 736 498,00
Bokförda värden markanläggning	4 451,00	6 679,00
Bokförda värden ombyggnad	3 184,00	14 937,00
Bokförda värden mark	8 000 000,00	8 000 000,00

Taxeringsvärde

Bostäder, byggnader	15 895 000	15 895 000
Bostäder, mark	11 880 000	11 880 000
Summa	27 775 000	27 775 000

Not 5

<u>Värdepappersinnehav</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Marknadsvärde</u>
Swedbank Robur, Likvid Plus	400 000	407 165
SPAX, 2012-11-20	420 000	415 380
SPAX Pacific, 2011-04-13	335 000	332 320
SPAX, 2014-11-18	420 000	427 140
Summa	1 575 000	1 582 005

Not 6Förutbetalda kostnader

Comhem 1:a kv	9 301,00	8 841,00
Försäkringspremie	53 068,00	46 978,00
Summa	62 369,00	55 819,00

Not 7Kassa och bank

Handkassa	216,00	216,00
Swedbank	249 018,04	578 254,53
Summa	249 234,04	578 470,53

Noter**Not 8****Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital.	7 199 998	0	-158 248,57	249 823,24
Disp av föreg års resultat		212 000	37 823,24	-249 823,24
Årets resultat				-227 598,26
Belopp vid årets slut	7 199 998	212 000	-120 425,33	-227 598,26

Not 9**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2010	Belopp 2009
Swedbank Hypotek	3,61%	2012-01-25	7 500 000	7 500 000
Swedbank Hypotek	4,54%	2014-01-24	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	4,290%	2011-01-25	10 192 494	10 699 250
Summa			24 692 494	25 199 250
Varav kortfristig del av lånen			573 462	506 756

Årets amortering uppgick till 507 kkr. Under kommande 5 åren beräknas 3.000 kkr amorteras.

Not 10**Upplupna kostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Upplupna rev.arvoden	8 800,00	8 500,00
Upplupna soc.avgift	9 953,00	10 325,00
Upplupna räntekostnader	76 141,00	77 651,00
Upplupna driftkostnader	2 155,00	3 801,00
Summa	97 049,00	100 277,00


Märsta 2011-02-21



.....
Catharina Westholm



.....
Joakim Welander



.....
Johnny Dahlberg

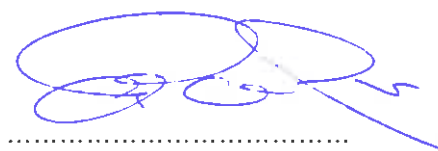


.....
Patrik Engblad



.....
Karlaxel Emanuelsson

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-02-25



.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsförening Sundveda Äng i Märsta
Organisationsnummer 716422-6586

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Sundveda Äng i Märsta för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 revisionen 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 har 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 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Märsta 2011-02-25



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB