



**ÅRSREDOVISNING
2011
SUNDVEDA ÄNG**

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sundveda Äng, i Märsta, Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

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. Inga överlåtelser har skett under 2011.

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 12 april 2011. 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 | ledamot (har avgått 2011-09-11) |

Suppleanter

| | |
|-----------------------|--|
| Birgitta Sand Englund | |
| Robert Hedberg | har tjänstgjort som ledamot sedan 2011-09-12 |
| Gunnar Nordqvist | |

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Karlaxel Emanuelsson, Patrik Engblad (har avgått) samt suppleanterna som valdes på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 11 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 Birming.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 5.000 kr (oförändrat), att fördela inom styrelsen samt 600 kr/möte och person. Till valberedningen utgår ersättning med 250 kr/möte och person, maximerat till 4 möten per år (oförändrat).

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med HSB Arlanda från 2007. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Resultat och ställning

| | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning kkr | 2 329 | 2 319 | 2 335 | 2 209 | 2 209 |
| Rörelseresultat kkr | 833 | 808 | 1 111 | 253 | 1 131 |
| Resultat efter finansiella kostnader kkr | -181 | -228 | 250 | -762 | 93 |
| Balansomslutning kkr | 31 533 | 32 260 | 32 992 | 34 154 | 35 158 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 706 | 706 | 706 | 692 | 692 |
| Fond för yttre underhåll, kkr | 0 | 212 | 0 | 522 | 438 |

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 2011

Målning av träpanel har fortsatt under 2011 (etapp 2 av 3).

Avgifter

Den 1 januari 2012 höjdes månadsavgifterna med 3 % till i genomsnitt 728 kr/kvm och år. Dessutom höjdes månadsavgifterna den 1 januari 2009 med 2 %.

Friköp

Under 2011 har utredning avseende förutsättningarna för ett eventuellt framtida friköp av föreningens bostadsrätter påbörjats.

P

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2012

Budgeten visar ett resultatutfall efter finansiella kostnader på + 20 kkr. I budgeten inryms kostnader för periodiskt underhåll.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -136 023,59 |
| Årets resultat | -180 632,15 |
| | <hr/> |
| | -316 655,74 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|--------------------|
| Förändring av fond för yttre underhåll | 0,00 |
| I ny räkning överförs | -316 655,74 |
| | <hr/> |
| | -316 655,74 |

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Ingen avsättning föreslås 2011, då det periodiska underhållet överstiger det långsiktiga avsättningsbehovet.

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.

P

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning (kr) | | |
| <u>Nettoomsättning</u> | | |
| Årsavgifter | 2 253 240,00 | 2 253 240,00 |
| VA-avgifter | 75 820,00 | 65 954,00 |
| Summa | <u>2 329 060,00</u> | <u>2 319 194,00</u> |
| <u>Fastighetskostnader</u> | | |
| Drift | Not 1 | |
| | -383 739,50 | -350 453,25 |
| Underhåll | Not 2 | |
| | -481 976,25 | -518 129,52 |
| Fastighetsavgift | | |
| | -204 717,00 | -208 312,00 |
| Avskrivningar | Not 3 | |
| | -425 412,00 | -433 981,00 |
| Summa fastighetskostnader | <u>-1 495 844,75</u> | <u>-1 510 875,77</u> |
| Rörelseresultat | 833 215,25 | 808 318,23 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 134,60 | 2 375,51 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 021 982,00 | -1 038 292,00 |
| Årets resultat | -180 632,15 | -227 598,26 |

4

| Balansräkning (kr) | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | Not 4 | | |
| Byggnad | | 21 896 498,00 | 22 316 498,00 |
| Ombyggnad, kabel-TV-anläggning | | 0,00 | 3 184,00 |
| Markanläggning, p-platser | | 2 223,00 | 4 451,00 |
| Mark | | 8 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Summa | | 29 898 721,00 | 30 324 133,00 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | Not 5 | 1 240 000,00 | 1 575 000,00 |
| Summa anläggningstillgångar | | 31 138 721,00 | 31 899 133,00 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Avräkningskonto | | 0,00 | 42 429,37 |
| Avgiftsfordringar | | 0,00 | 6 071,00 |
| Skattekonto | | 5 224,00 | 1 146,00 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 64 446,00 | 62 369,00 |
| Summa | | 69 670,00 | 112 015,37 |
| <u>Kassa och bank</u> | Not 7 | | |
| Kassa och bank | | 324 770,64 | 249 234,04 |
| Summa omsättningstillgångar | | 394 440,64 | 361 249,41 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 533 161,64 | 32 260 382,41 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | Not 8 | | |
| Insatskapital | | 7 199 998,00 | 7 199 998,00 |
| Fond för yttre underhåll | | 0,00 | 212 000,00 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 199 998,00 | 7 411 998,00 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | Not 8 | | |
| Balanserat resultat | | -136 023,59 | -120 425,33 |
| Årets resultat | | -180 632,15 | -227 598,26 |
| Summa fritt eget kapital | | -316 655,74 | -348 023,59 |
| Summa eget kapital | | 6 883 342,26 | 7 063 974,41 |
| Skulder | | | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 23 470 071,00 | 24 119 032,00 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | Not 9 | 648 957,00 | 573 462,00 |
| Förutbetalda avgifter | | 198 461,00 | 186 095,00 |
| Avräkningskonto | | 35 703,38 | 0,00 |
| Avdragen skatt | | 684,00 | 9 684,00 |
| Skatteskulder | | 208 312,00 | 208 312,00 |
| Leverantörsskulder | | 839,00 | 2 774,00 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 86 792,00 | 97 049,00 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 179 748,38 | 1 077 376,00 |
| Summa skulder | | 24 649 819,38 | 25 196 408,00 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 31 533 161,64 | 32 260 382,41 |
| <u>Ställda säkerheter</u> | | 29 300 000,00 | 29 300 000,00 |
| <u>Ansvarsförbindelser</u> | | Inga | Inga |

P

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 9.481 kkr.

Schablonbeskattningen upphörde 2007. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen är ränteintäkter skattefria om de är hänförliga till fastigheten.

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 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring | 53 068,00 | 46 978,00 |
| Förvaltningsarvoden | 46 984,00 | 46 440,00 |
| Revisionsarvode | 10 013,00 | 8 925,00 |
| Arvoden förtroendevalda*) | 42 948,00 | 48 808,00 |
| Gemensamhetsanläggning | 73 903,00 | 60 411,00 |
| Vatten | 93 893,00 | 80 454,00 |
| El | 12 613,00 | 12 931,00 |
| Kabel-TV | 37 663,00 | 35 751,00 |
| Övriga förvaltningskostnader | 623,75 | 557,50 |
| Övriga administrationskostnader | 12 030,75 | 9 197,75 |
| Summa | 383 739,50 | 350 453,25 |

***) Arvoden förtroendevalda**

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| Styrelsearvode | 34 433,00 | 37 283,00 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 515,00 | 11 525,00 |
| Summa | 42 948,00 | 48 808,00 |

Not 2

| Underhåll | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Löpande underhåll | 14 080,00 | 10 407,52 |
| Periodiskt underhåll | 467 896,25 | 507 722,00 |
| Summa | 481 976,25 | 518 129,52 |

P

Noter**Not 3**

| Avskrivningar | 2011 | 2010 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 420 000,00 | 420 000,00 |
| Markanläggning, p-platser | 2 228,00 | 2 228,00 |
| Ombyggnad, kabel-TV-anläggning | 3 184,00 | 11 753,00 |
| Summa | 425 412,00 | 433 981,00 |

Not 4**Materiella anläggningstillgångar**

Föreningen äger fastigheten Ölstå 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 | 5 683 502,00 | 5 263 502,00 |
| Årets avskrivningar, byggnader | 420 000,00 | 420 000,00 |
| Ingående avskrivningar, markanläggning | 17 824,00 | 15 596,00 |
| Årets avskrivningar, markanläggning | 2 228,00 | 2 228,00 |
| Ingående avskrivningar, ombyggnad | 114 344,00 | 102 591,00 |
| Årets avskrivning ombyggnad | 3 184,00 | 11 753,00 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 6 241 082,00 | 5 815 670,00 |

Utgående restvärde 29 898 721,00 30 324 133,00

| | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bokförda värden byggnader | 21 896 498,00 | 22 316 498,00 |
| Bokförda värden markanläggning | 2 223,00 | 4 451,00 |
| Bokförda värden ombyggnad | 0,00 | 3 184,00 |
| 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 | 415 920 |
| SPAX, 2012-11-20 * | 420 000 | 430 500 |
| SPAX, 2014-11-18 * | 420 000 | 422 940 |
| Summa | 1 240 000 | 1 269 360 |

* marknadsvärde per 2012-02-01

Not 6Förutbetalda kostnader

| | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| Comhem 1:a kv | 9 593,00 | 9 301,00 |
| Försäkringspremie | 54 853,00 | 53 068,00 |
| Summa | 64 446,00 | 62 369,00 |

Not 7Kassa och bank

| | | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 216,00 | 216,00 |
| Swedbank | 324 554,64 | 249 018,04 |
| Summa | 324 770,64 | 249 234,04 |

P

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

| | Insatser | Yttre rep.fonden | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Ingående kapital. | 7 199 998 | 212 000 | -120 425,33 | -227 598,26 |
| Disp av föreg års resultat | | -212 000 | -15 598,26 | 227 598,26 |
| Årets resultat | | | | -180 632,15 |
| Belopp vid årets slut | 7 199 998 | 0 | -136 023,59 | -180 632,15 |

Not 9**Skulder till kreditinstitut**

| Långivare | Räntesats | Bundet till | Belopp 2011 | Belopp 2010 |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 4,36% | 2014-11-25 | 9 619 028 | 10 192 494 |
| Summa | | | 24 119 028 | 24 692 494 |
| Varav kortfristig del av lånen | | | 648 957 | 573 462 |

Årets amortering uppgick till 573 kkr. Under kommande 5 åren beräknas 3.500 kkr amorteras.

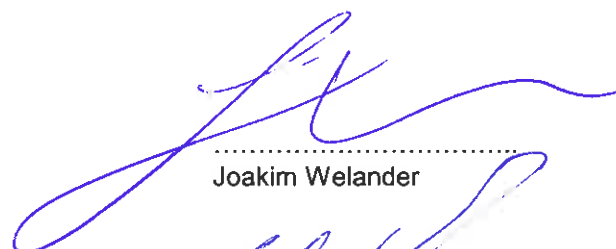
Not 10**2011****2010****Upplupna kostnader**

| | | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna rev.arvoden | 9 500,00 | 8 800,00 |
| Upplupna soc.avgift | 232,00 | 9 953,00 |
| Upplupna räntekostnader | 74 900,00 | 76 141,00 |
| Upplupna driftskostnader | 2 160,00 | 2 155,00 |
| Summa | 86 792,00 | 97 049,00 |

Märsta 2012-02-13



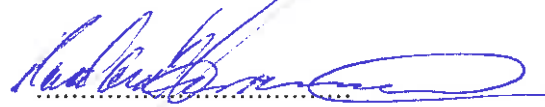
Catharina Westholm



Joakim Welander



Johnny Dahlberg

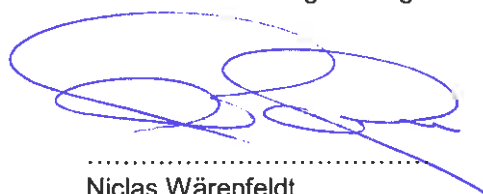


Karlaxel Emanuelsson



Robert Hedberg

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-02-17



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng
Organisationsnummer 766422-6586

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Sundveda Äng 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Sundveda Äng 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

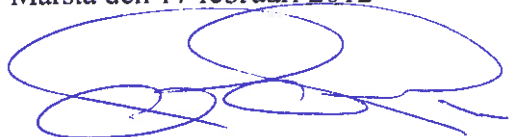
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Märsta den 17 februari 2012



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB