

# Årsredovisning

för

## Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grönlund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innerhar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1994-01-24.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kårsta-Rickeby I:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Dessutom finns ett förråd om 10 kvm samt ett garage per lägenhet.

### Lägenhetsfördelning:

|    |                  |                             |
|----|------------------|-----------------------------|
| 16 | st 5 rum och kök |                             |
| 8  | st 6 rum och kök | Total bostadsyta: 3 449 kvm |

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-31 bestått av:

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Ordinarie | Tommy Håkansson |
|           | Per Castvall    |
|           | Marcela Onel    |
|           | Nina Lind       |
|           | Annelie Säll    |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Suppleanter | David Evans |
|             | Line Thoms  |

### Revisorer

|           |               |                     |
|-----------|---------------|---------------------|
| Ordinarie | Lars Jonasson | Borev Revisionsbyrå |
|-----------|---------------|---------------------|

|           |                |                     |
|-----------|----------------|---------------------|
| Suppleant | Tomas Jonasson | Borev Revisionsbyrå |
|-----------|----------------|---------------------|

### Valberedning

|             |
|-------------|
| David Evans |
| Line Thoms  |

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (4) 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 39 (37) medlemmar

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 (9) st protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala. Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

### 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.)

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-05-31 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989. Fastigheten är beskattad med hel skatt och skattesatsen är 1,0 %.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 269 806 (10 269 806) kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 10 026 kronor. Kostnaden har belastat årets resultat. Övriga reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 456 689 kronor. Kostnaderna avser utvändig målning av 3 stycken hus ( 6 st lägenheter).

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 579 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 500 kr.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt                   | 2011      | 2010      | 2009      | 2008      | 2007      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 151 510 | 2 145 160 | 1 980 437 | 2 144 518 | 2 087 876 |
| Resultat före reservering         | -215 642  | -37 823   | 270 358   | 34 336    | 241 919   |
| Reservering yttre reparationsfond | 92 842    | 92 842    | 92 842    | 92 842    | 92 842    |
| Saldo yttre reparationsfond       | 265 555   | 743 544   | 650 702   | 692 860   | 750 018   |
| Lån per kvm yta                   | 6 382     | 6 517     | 6 652     | 6 798     | 6 874     |
| Kassalikviditet (%)               | 149       | 166       | 174       | 222       | 321       |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm     | 579       | 579       | 579       | 579       | 562       |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |          |
|------------------|----------|
| balanserad vinst | 675 419  |
| årets förlust    | -215 642 |

**459 777**

disponeras så att

|  |          |
|--|----------|
| till yttre reparationsfond överföres     | 92 842   |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | -160 000 |
| i ny räkning överföres                   | 526 935  |

**459 777**

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2011-01-01<br/>-2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>-2010-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                      | 1          | 2 151 511                         | 2 145 160                         |
| <b>Föreningens kostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                              | 2          | -466 715                          | -567 510                          |
| Driftskostnader                                  | 3          | -532 307                          | -471 045                          |
| Förvaltnings- och externa kostnader              | 4          | -133 833                          | -216 288                          |
| Avskrivningar                                    | 5          | -498 396                          | -498 396                          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>520 260</b>                    | <b>391 921</b>                    |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6          | 12 914                            | 2 497                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7          | -748 815                          | -432 241                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-215 642</b>                   | <b>-37 823</b>                    |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-215 642</b>                   | <b>-37 823</b>                    |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-215 642</b>                   | <b>-37 823</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 8          | 25 355 956        | 25 821 116        |
| Mark   |            | 300 000           | 300 000           |
| Maskiner och inventarier                     | 9          | 66 474            | 99 710            |
|  |            | <b>25 722 430</b> | <b>26 220 826</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>25 722 430</b> | <b>26 220 826</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 4 117             | 77 450            |
| Övriga fordringar                            | 10         | 10 075            | 9 075             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 47 390            | 45 418            |
|  |            | <b>61 582</b>     | <b>131 943</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 0                 | 5 000             |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB     |            | 1 092 985         | 1 264 416         |
|  |            | <b>1 092 985</b>  | <b>1 269 416</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 154 567</b>  | <b>1 401 359</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>26 876 997</b> | <b>27 622 185</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | Not | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 3 792 800         | 3 792 800         |
| Yttre reparationsfond                        |     | 265 555           | 650 702           |
|  |     | <b>4 058 355</b>  | <b>4 443 502</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 675 419           | 328 094           |
| Årets resultat                               |     | -215 642          | -37 823           |
|  |     | <b>459 777</b>    | <b>290 272</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>4 518 132</b>  | <b>4 733 774</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13  | 21 546 776        | 22 005 784        |
| Mottagna depositioner                        |     | 39 708            | 39 708            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>21 586 484</b> | <b>22 045 492</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |     | 465 160           | 471 312           |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                 | 111 555           |
| Skatteskulder                                |     | 25 162            | 43 112            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 282 059           | 216 940           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>772 381</b>    | <b>842 919</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>26 876 997</b> | <b>27 622 185</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |     | 32 150 000        | 32 150 000        |
|  |     | <b>32 150 000</b> | <b>32 150 000</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.

#### 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   | 50 år |
| Inventarier | 10 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 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 beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

|                           | 2011             | 2010             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder      | 1 995 747        | 1 995 756        |
| Debiterade avgifter       | 146 687          | 146 904          |
| Ersättningar och intäkter | 6 077            | 1 000            |
| Fakturerade kostnader     | 3 000            | 1 500            |
|                           | <b>2 151 511</b> | <b>2 145 160</b> |

### Not 2 Underhållskostnader

|  | 2011           | 2010           |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 10 026         | 89 521         |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 456 689        | 477 989        |
|  | <b>466 715</b> | <b>567 510</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|  | 2011           | 2010           |
|--|----------------|----------------|
| Yttre skötsel/snöröjning               | 4 812          | 11 125         |
| Fastighetsel                           | 25 107         | 7 600          |
| Vatten                                 | 158 641        | 157 165        |
| Sophämtning                            | 48 623         | 48 592         |
| Fastighetsförsäkring                   | 57 624         | 55 293         |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 40 939         | 0              |
| Avgälder, arrenden och avgifter        | 24 000         | 24 000         |
| Kabel-TV och internet                  | 16 910         | 15 980         |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 151 290        | 151 290        |
| Övriga driftkostnader                  | 4 360          | 0              |
|  | <b>532 306</b> | <b>471 045</b> |

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

|                                   | 2011           | 2010           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 16 150         | 92 495         |
| Styrelsearvoden                   | 37 961         | 30 000         |
| Lagstadgade sociala avgifter      | 0              | 10 395         |
| Revisionsarvode                   | 10 625         | 10 750         |
| Förvaltningsarvode                | 39 272         | 48 428         |
| Övriga externa tjänster           |                | 24 220         |
| Konsultarvoden                    | 29 825         | 24 220         |
|                                   | <b>133 833</b> | <b>240 508</b> |

**Not 5 Avskrivningar**

|                           | 2011           | 2010           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad enligt amortering | 465 160        | 465 160        |
| Anläggningar (år 8/10)    | 23 398         | 23 398         |
| Inventarier (år 3/5)      | 9 838          | 9 838          |
|                           | <b>498 396</b> | <b>498 396</b> |

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2011          | 2010         |
|----------------------|---------------|--------------|
| Övriga ränteintäkter | 12 928        | 2 494        |
| Skattefria Ränteint  | -14           | 3            |
|                      | <b>12 914</b> | <b>2 497</b> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                               | 2011           | 2010           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                | 748 815        | 431 601        |
| Övriga skuldrelaterade poster | 0              | 640            |
|                               | <b>748 815</b> | <b>432 241</b> |

**Not 8 Byggnader**

|   | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 30 947 168        | 31 181 148        |
| Omklassificeringar                              |                   | -233 980          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 947 168</b> | <b>30 947 168</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -2 526 052        | -2 201 277        |
| Omklassificeringar                              |                   | 140 385           |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -465 160          | -465 160          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 991 212</b> | <b>-2 526 052</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -2 600 000        | -2 600 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-2 600 000</b> | <b>-2 600 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 355 956</b> | <b>25 821 116</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 14 412 000        | 14 412 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 5 760 000         | 5 760 000         |
|   | <b>20 172 000</b> | <b>20 172 000</b> |

Omklassificering av internetaccess till Maskiner och Inventarier

**Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

|   | 2011-12-31      | 2010-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 283 169         | 49 189          |
| Omklassificeringar                              |                 | 233 980         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>283 169</b>  | <b>283 169</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -183 459        | -9 838          |
| Omklassificeringar                              |                 | -140 385        |
| Årets avskrivningar                             | -33 236         | -33 236         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-216 695</b> | <b>-183 459</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>66 474</b>   | <b>99 710</b>   |

I utgående bokfört värde ingår Internetaccess med 46 798 (70 196) kronor samt lekhus, gungor med 19 676 (29 514) kronor.

**Not 10 Övriga fordringar**

|                         | 2011-12-31    | 2010-12-31   |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Avräkning skattekonto   | 5             | 9 075        |
| Andra kortfr fordringar | 10 070        | 0            |
|                         | <b>10 075</b> | <b>9 075</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | 2011-12-31    | 2010-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring        | 0             | 42 755        |
| Förutbetald kabel-tv          | 2 783         | 2 663         |
| Övriga förutbetalda kostnader | 44 607        | 0             |
|                               | <b>47 390</b> | <b>45 418</b> |

I övriga förutbetalda kostnader ingår försäkring med 44 607 kronor.

**Not 12 Förändring av eget kapital**

|  | Inbetalda<br>insatser | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 3 792 800             | 650 702            | 328 094                | -37 823           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       | -385 147           | 347 325                | 37 823            |
| Årets resultat                             |                       |                    |                        | -215 642          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>3 792 800</b>      | <b>265 555</b>     | <b>675 419</b>         | <b>-215 642</b>   |

Ianspråktagande ur yttre fonden har skett under året med 477 989 kronor, avsättning till yttre fonden har skett med 92 482 kronor.

**Not 13 Fastighetslån**

|  | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b> |                   |                   |
| SEB Bolån - 3,45% - 2012-06-28               | 13 199 852        | 13 479 232        |
| SEB Bolån - 3,45% - 2012-06-28               | 2 118 735         | 2 163 595         |
| SEB Bolån - 3,45% - 2012-06-28               | 6 693 349         | 6 834 269         |
| Avgår kortfristig del ./.                    | -465 160          | -471 312          |
|  | <b>21 546 776</b> | <b>22 005 784</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 30 000         | 60 000         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 9 426          | 18 852         |
| Uppl räntekostnader externt                         | 38 857         | 24 162         |
| Förskottsbetalda hyror/avg                          | 126 435        | 102 926        |
| Upplupna renhållningsavgifter                       | 24 327         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 42 014         | 0              |
| Beräknat arvode för revision                        | 11 000         | 11 000         |
|   | <b>282 059</b> | <b>216 940</b> |

Vallentuna 2012-

Tommy Håkansson

Per Castvall

Marcela Onel

Annelie Säll

Nina Lind

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lars Jonasson  
Godkänd revisor