

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

Bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle

Organisationsnummer 769609-8842

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle, Östersunds kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Medelanalys	8
Noter	9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF BOKLOK MJÄLLE

Styrelsen för Brf BoKlok Mjälle avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelade på 6 lägenheter i varje hus, 36 bilplatser och sophus. Den totala ytan är ca 2 186 kv.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök 48,3 kvm
6 st 2 rum och kök 48,6 kvm
6 st 2-3 rum och kök 59,5 kvm
6 st 2-3 rum och kök 59,8 kvm
6 st 3-4 rum och kök 73,9 kvm
6 st 3-4 rum och kök 74,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Sveland Försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/kvm lägenhetsyta.

Styrelsen beräknar att kommande underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av fonderade medel.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella framtida nedtrappningar eller bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2003-08-19.

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen

Nuvarande styrelse:

Ordinarie ledamöter

Lena Garmager, ordförande
Kerstin Åstrand, ordförande
Peter Grevsten

Styrelsesuppleanter

Annelie Pettersson

Styrelsen 2010:

Ordinarie ledamöter

Mikael Nilsson, ordförande
Lena Garmager
Kerstin Åstrand

Styrelsesuppleanter

Annelie Pettersson
Peter Grevsten
Rickard Alvevind

- * Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.
- * Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.
- * Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 24.500 kr.
- * För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Sveland Försäkringar.

Revisorer

Deloitte AB
Niklas Malmgren, ordinarie
Lars Magnusson, suppleant

Valberedning

Martina Höök
Tomas Brink
Patric Edlund

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har balkonger byggts ut hos 6 stycken medlemmar i föreningen. Samtliga balkonger har besiktigats av besiktningsman.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under april 2011 har det investeringslån som föreningen haft på drygt 6,5 miljoner gjorts om till ett hypotekslån placerat i Swedbank. Omläggningen av lånet har medfört att räntan har sänkts från 6,15% till 3,59%. Alla lån är nu placerade i Swedbank.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgick till 796 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt var fastigheten befriad från fastighetsskatt fr o m 2005-01-01 t o m 2009-12-31. Fr o m 2010 är fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under fem år. Fr o m 2015 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalinkomster, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens beräknade underskott uppgick vid årets slut till 990 564 kronor.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2004-06-11. Subventionsräntan är 4,16 procent fr o m 2009-06-23.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 21 939 000 kr. Denna procentuella andel minskar successivt enligt plan för att år 2012 helt upphöra. Vid årets slut uppgick bidragsandelen till 7%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storsjö Förvaltning fr o m 2004-06-01.

m

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

Nyckeltal	2010	2009
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	13 724	13 861
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	796	796
Lån per kvm bostadsyta kr	9 966	10 103
Insats per kvm bostadsyta kr	3 814	3 814
Genomsnittligt skuldränta	3,58%	4,25%
Fastighetens belåningsgrad	72,62%	70,61%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	263 757
Årets resultat	109 529
	<u>373 286</u>

Styrelsen föreslår att
till yttre reparationsfond avsättes
i ny räkning balanseras

65 574
<u>307 712</u>
<u>373 286</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

m

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

RESULTATRÄKNING	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	1 888 211	1 876 367
		1 888 211	1 876 367
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-559 203	-517 640
Fastighetsförsäkring		-24 940	-24 023
Fastighetsadministration	3	-64 647	-64 332
Fastighetsavgift		-22 986	0
Summa fastighetskostnader		-671 776	-605 995
Driftnetto 1		1 216 435	1 270 372
Fastighetsunderhåll	4	-45 609	-93 030
Driftnetto 2		1 170 826	1 177 342
Avskrivningar enligt plan	5	-307 772	-307 772
Bruttoresultat		863 054	869 570
Central administration	6	-38 534	-29 791
Rörelseresultat		824 520	839 779
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	7	1 071	5 135
Räntebidrag		63 887	102 020
Räntekostnader fastighetslån	8	-779 949	-937 629
Resultat efter finansiella poster		109 529	9 305
Skatt på årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		109 529	9 305

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	30 000 000	30 300 000
Maskiner och inventarier	11	42 699	50 471
		30 042 699	30 350 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	196 722	196 722
		196 722	196 722
Summa anläggningstillgångar		30 239 421	30 547 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 905	38 691
		33 905	38 691
Kassa och bank		925 722	690 518
Summa omsättningstillgångar		959 626	729 209
SUMMA TILLGÅNGAR		31 199 047	31 276 402

m

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	14		
Insatser		8 338 000	8 338 000
Yttre reparationsfond		393 444	327 870
		8 731 444	8 665 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		263 757	320 025
Årets resultat		109 529	9 305
		373 286	329 330
Summa eget kapital		9 104 730	8 995 200
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	21 485 000	21 785 000
		21 485 000	21 785 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	300 000	300 000
Förskott från kunder		93 560	26 105
Leverantörsskulder		82 203	47 866
Övriga kortfristiga skulder		0	5 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	131 259	117 071
Skatteskulder		2 295	0
		609 317	496 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 199 047	31 276 402
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	17	23 662 000	23 662 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

MEDELANALYS		2010-12-31
Kassa, plusgiro och bank vid årets början		690 518
Rörelsepåverkan		
Driftnetto justerat med avsättningar		1 132 292
Övriga kortfr. fordringar - förändring		4 786
Kortfristiga skulder - förändring		113 115
Inflöde-/Utflöde av likvida medel		1 250 193
Lån/Räntebidrag		
Amorteringar		-300 000
Ränteintäkter		1 071
Räntebidrag		63 887
Räntekostnader		-779 949
Inflöde-/Utflöde av likvida medel		-1 014 991
Kassa, plusgiro och bank vid årets slut		925 720
Förändring av likvida medel under året		
Likvid att disponera		925 720
Förändring av likvida medel under året		235 202

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Dessutom finns vissa maskiner för trädgårdsskötsel och ett elverk.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Maskiner och inventarier skrivs av över den beräknade livslängden på 5 år respektive 10 år avseende elverk.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter	2010-01-01		Kr 2009-01-01	
	2010-12-31		per/m2 2009-12-31	Kr per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 740 430		796	1 740 384
Hyresintäkter garage o p-plats	33 301			24 900
Vakanser	0			-4 904
Elavgifter	114 480			114 158
Övriga intäkter	0			1 829
Summa	1 888 211		796	1 876 367

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2010-01-01	Kr	2009-01-01	Kr
	2010-12-31	per/m2	2009-12-31	per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Snöröjning o markunderhåll	-23 150	-11	-22 100	-10
Bevakning o Besiktningkostnader	-11 409	-5	-15 488	-7
Övriga externa kostnader	-3 093	-1	-1 797	-1
Summa	-37 652	-17	-39 385	-18
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>				
El	-222 460	-102	-205 728	-94
Värme	-216 243	-99	-192 843	-88
Vatten o avlopp	-49 134	-22	-45 345	-21
Sophämtning	-32 013	-15	-33 589	-15
Kabel tv, bredband, porttelefon	-1 701	-1	-750	0
Summa	-521 551	-239	-478 255	-218
Summa driftkostnader	-559 203	-256	-517 640	-236
Not 3 Fastighetsadministration	2010-01-01	Kr	2009-01-01	Kr
	2010-12-31	per/m2	2009-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-40 216	-18	-50 300	-23
Övriga administrationskostnader	-24 431	-11	-14 032	-6
Summa	-64 647	-29	-64 332	-29
Not 4 Fastighetsunderhåll	2010-01-01	Kr	2009-01-01	Kr
	2010-12-31	per/m2	2009-12-31	per/m2
Underhåll bostäder	-8 732	-4	-1 608	-1
Underhåll installationer	-30 522	-14	-64 560	-30
Underhåll huskropp utvändigt	-4 280	-2	-15 681	-7
Underhåll markytor	-2 075		-11 181	
Summa	-45 609	-20	-93 030	-38

7

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar på byggnader	-300 000	-300 000
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-6 657	-6 657
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-1 115	-1 115
Summa	-307 772	-307 772

Not 6 Central administration	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Styrelsearvoden	-29 534	-19 941
Revisionskostnader	-9 000	-9 850
Summa	-38 534	-29 791

Not 7 Ränteintäkter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Ränteintäkter	1 071	5 135
Summa	1 071	5 135

Not 8 Räntekostnader m m	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-779 949	-937 629
Summa	-779 949	-937 629

Not 9 Beräkning inkomstskatt	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Ränteintäkter	0	5 134
Summa	0	5 134
Akkumulerat underskott	-990 564	-995 698
Beskattningsunderlag	-990 564	-990 564
Inkomstskatt (26,3%)	0	0

m

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

BALANSRÄKNING

Not 10 Byggnader och mark

Byggnader	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 400 000	29 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 400 000	29 400 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 600 000	-1 300 000
Årets avskrivningar enligt plan	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 900 000	-1 600 000
Utgående bokfört värde	27 500 000	27 800 000
Mark	2 500 000	2 500 000
Totalt utgående bokfört värde, byggnader och mark	30 000 000	30 300 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 000 000	12 400 000
Mark	2 430 000	1 822 000
Summa	21 430 000	14 222 000
varav bostäder	21 430 000	14 222 000
varav lokaler	0	0
Summa	21 430 000	14 222 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77 442	77 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 442	77 442
Ingående avskrivningar enligt plan	-26 971	-19 199
Årets avskrivningar enligt plan	-7 772	-7 772
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 743	-26 971
Utgående planenligt restvärde	42 699	50 471

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktuellt innehav	Antal andelar	Börsvärde	Bokfört värde
Sv Likvid Plus	1 605	217 861	196 722

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	8 395	8 150
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	25 510	30 541
Summa	33 905	38 691

m

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

Not 14 Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 338 000	327 870	320 025	9 305
Årets förändring av yttre underhåll		65 574	-65 574	
Resultatdisposition enl årsstämma			9 305	-9 305
Årets resultat				109 529
Utgående balans	8 338 000	393 444	263 756	109 529

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank	3,64%	2014-04-25	5 902 000	5 902 000
Swedbank		Rörlig	5 902 000	5 902 000
Swedbank	4,67%	2011-06-22	6 581 000	6 581 000
Swedbank		Rörlig	3 400 000	3 700 000
Kortfristig del			-300 000	-300 000
Summa			21 485 000	21 785 000
Kortfristig del			300 000	300 000
Amortering år 2-5			1 200 000	1 200 000
Amortering efter år 5			20 285 000	20 585 000
Summa skuld			21 785 000	22 085 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	40 564	43 299
Övriga uppl kostn och förutbet intäkter	90 695	73 772
Summa	131 259	117 071

m

Brf BoKlok Mjälle
769609-8842

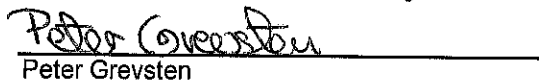
Not 17 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
Summa	23 662 000	23 662 000

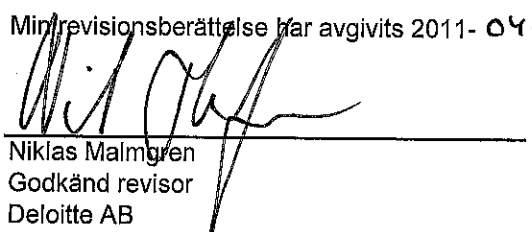
Frösön 2011- 04 - 20


Lena Garmager


Kerstin Astrand


Peter Grevsten

Min revisionsberättelse har avgivits 2011- 04 - 25


Niklas Malmgren
Godkänd revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle

Organisationsnummer 769609-8842

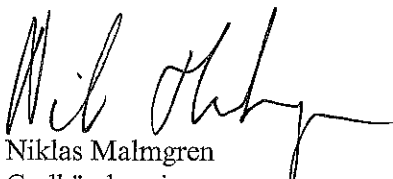
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 de 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 25 april 2011



Niklas Malmgren
Godkänd revisor