

Årsredovisning

för

Brf Norra Kyrkviken

769603-6040

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Norra Kyrkviken, Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 fastighet

Föreningen förvärvade 2000-06-05 fastigheten Vendelsö 3:105, Haninge kommun.

Föreningens fastighet består av 55 st lägenheter i 9 st radhuslängor med 37 lägenheter och 18 st lagrade lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

3 st 2 rum och kök

22 st 3 rum och kök

21 st 3-4 rum och kök

6 st 4-5 rum och kök

Den totala boytan är 3 818 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 43.907.000 kr varav markvärdet motsvarar 22.554.000 kr och byggnadsvärdet 21.353.000 kr.

Fastighetsförvaltning

Uppsala Bostadsföreningars Centralförening, UBC, har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 77 (79) medlemmar fördelade på 55 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (7) överlåtelser skett till ett snittpris av 21 686 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har båda gårdarnas lekplatser upprustats. Inköp har gjorts av diverse lekredskap och växster i anslutning till lekplatserna.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	3,72	3,71	3,61	3,81	3,87
Lån per kvm bostadyta kr vid årets utgång	7 388	7 519	7 650	8 214	8 338
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	64,24	66,39	92,82	99,69	101,85
Fastighetens belåningsgrad %	50,81	50,33	51,57	53,70	55,18
Genomsnittliga årsavgifter bostäder kr/kvm	721	721	721	721	721

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-19 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Kristofer Eklund	Ledamot, ordförande
Emilia Kroon	Ledamot, vice ordförande
Wenche Lossius	Ledamot, ekonomi
Carolina Johansson	Ledamot, sekreterare
Annika Lindgren	Ledamot, teknik
Agnetha Johannesen	Suppleant
Thomas Fors	Suppleant
Ann-Sofie Mattsson	Suppleant
Camilla Olsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden i förening med envar av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Alm	ordinarie
Auktoriserad revisor	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant

Valberedning

Tobias Lyon
Kent Wall
Tea Enholm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2006-09-05.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen övertog den 1 januari 2001 förvaltningen från byggnadsentreprenören NCC Bostad. Alla lägenheter var vid övertagandet sålda. Insater har inbetalats i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningen har 4 st lån hos Nordea Hypotek. Räntesatser och förfallodatum finns redovisat i not.

Fastigheten blev färdigställd 2000 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2000 och är således helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2001-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av bidragsunderlaget. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 34.908.000 kr. Enligt riksdagsbeslut kommer räntebidrag avvecklas stegvis, avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2010 är 4% vilket har gett ett räntebidrag om 46 720 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 382 726
årets vinst	565 952
	2 948 678
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	501 000
i ny räkning överföres	2 447 678
	2 948 678

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 751 324	2 751 324
Övriga rörelseintäkter		2	-50
Summa nettoomsättning		2 751 326	2 751 274
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-78 751	-144 481
Periodiskt underhåll		-88 942	-1 425 212
Driftskostnader	2	-502 630	-439 938
Administrationskostnader	3	-128 221	-138 100
Personalkostnader	4	-62 561	-51 185
Fastighetsskatt		-129 653	-129 144
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-990 758	-2 328 060
Avskrivning byggnad	5	-215 185	-209 940
Summa avskrivningar		-215 185	-209 940
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 545 383	213 274
Ränteintäkter		5 781	5 946
Räntekostnader		-1 031 612	-1 073 947
Räntebidrag		46 720	81 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320	-724
Summa kapitalnetto		-979 431	-987 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		565 952	-773 834
ÅRETS RESULTAT		565 952	-773 834

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	47 396 791	47 611 976
Mark		6 500 000	6 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		53 896 791	54 111 976
Summa anläggningstillgångar		53 896 791	54 111 976
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4
Övriga fordringar		129 554	98 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	93 856	108 932
Avräkningskonto förvaltare		339 519	669 336
Summa kortfristiga fordringar		562 929	876 950
<u>Kassa och bank</u>	7		
Kassa och bank		1 057 557	669 362
Summa kassa och bank		1 057 557	669 362
Summa omsättningstillgångar		1 620 486	1 546 312
SUMMA TILLGÅNGAR		55 517 277	55 658 288

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		21 000 000	21 000 000
Upplåtelseavgift		1 642 000	1 642 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 031 020	1 982 232
Summa bundet eget kapital		23 673 020	24 624 232
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 382 726	2 205 348
Årets resultat		565 952	-773 834
Summa fritt eget kapital		2 948 678	1 431 514
Summa eget kapital		26 621 698	26 055 746
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 706 530	28 206 530
Summa långfristiga skulder		27 706 530	28 206 530
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	500 000	500 000
Leverantörsskulder		0	198 348
Skatteskulder		258 798	226 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	430 251	471 241
Summa kortfristiga skulder		1 189 049	1 396 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 517 277	55 658 288
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		34 908 000	34 908 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. Lanspråkstagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt inlämnad deklaration till Skatteverket taxeringsår 2009 är 2 525 638 kr.

I balansräkningen redovisas avräkningskontot som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Byggnaden följer en 80-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan.

Noter

1 Reparationer och underhåll	2010	2009
Underhåll fastighet	66 591	144 481
Trädgårdskostnader	12 160	0
	78 751	144 481

2 Driftskostnader	2010	2009
Trädgårdsskötsel	40 099	0
Snöröjning, sandning	73 563	58 250
El	60 450	52 529
Vatten	118 315	117 567
Sophämtning	85 283	76 407
Fastighetsförsäkring	67 193	64 761
Försäkringsersättning	-11 444	0
Kabel-TV	63 541	62 915
Lokalhyra	0	250
Förbruknings invent.	1 749	4 213
Förbrukningsmaterial	1 208	3 046
Städdag/Aktivitet	2 673	0
	502 630	439 938

3 Administrationskostnader exkl personalkostnader och arvoden	2010	2009
Kreditupplysning	450	2 265
Telefon & porto	3 029	4 761
Revisionsarvode	17 063	21 500
Arvode förvaltning	63 624	46 511
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	0	781
Övr förvaltningskost	4 439	9 992
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Övr främmande tjänst	9 264	23 033
IT-kostnader	0	1 481
Bevakningskostnader	28 752	26 176
	128 221	138 100

4 Personalkostnader och arvoden	2010	2009
Styrelsearvode	48 390	40 290
Sociala kostnader	14 171	10 895
	62 561	51 185

5 Byggnader	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	50 950 000	50 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 950 000	50 950 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 338 024	-3 128 084
Årets avskrivningar	-215 185	-209 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 553 209	-3 338 024
Utgående redovisat värde	47 396 791	47 611 976
Taxeringsvärden byggnader	21 353 000	20 953 000
Taxeringsvärden mark	22 554 000	22 287 000
	43 907 000	43 240 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	4 488	7 708
ComHem, förutbetald kabel-TV	16 547	15 729
UBC, förutbetald ekonomisk förvaltning	0	15 906
TryggHansa	70 425	67 193
Bevakningsassistans	2 396	2 396
	93 856	108 932

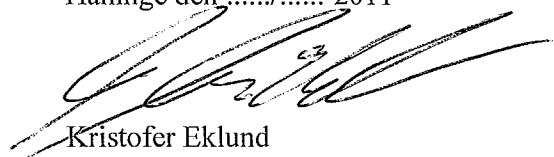
7 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
Kassa	758	2 820
Nordea	1 056 799	666 542
	1 057 557	669 362

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 000 000	1 982 232	1 642 000	2 205 348	-773 834
Disposition av föregående års resultat:		-951 212		177 378	773 834
Årets resultat					565 952
Belopp vid årets utgång	21 000 000	1 031 020	1 642 000	2 382 726	565 952

9 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Nordea, 3978 84 36722, 3,82%, ffd 151118	9 240 000	9 400 000
Nordea, 3978 84 36730, 2,841%, rörligt 3-mån	9 280 000	9 440 000
Nordea, 3978 84 36714, 4,09%, ffd 130918	8 073 000	8 253 000
Nordea, 3978 84 80039, 2,841% rörligt 3-mån	1 613 530	1 613 530
Avgår kortfristig del	-500 000	-500 000
	27 706 530	28 206 530

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utg.räntor	162 550*	175 180
Upplupna rev.arvoden	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	9 233	6 710
Upplupen snöröjning	10 313	0
Periodiskt underhåll	0	46 500
Upplupna styrelsearvoden	17 000	17 205
Upplupna soc.avgifter	5 000	4 281
Förskottsbet. avgifter/hyror	211 155	206 365
	430 251*	471 241

Haninge den 29/4-2011



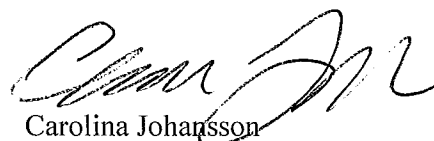
Kristofer Eklund



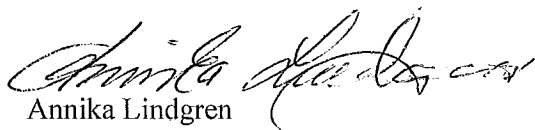
Emilia Kroon



Wencke Lossius



Carolina Johansson



Annika Lindgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 2/5 2011



Peter Alm

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken

Org nr 769603-6040

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2 maj 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Alm', written in a cursive style.

Peter Alm
Auktoriserad revisor