

Bostadsrättsföreningen

Östberga

Årsredovisning 2009-2010

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie föreningsstämma Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 07 01 - 2010 06 30.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009 10 14 bestått av:

Ordinarie	Christina Sandström	Ordförande
	Tomas Paulsson	Sekreterare
	Ingemar Östling	Ledamot
	Cecilia Lundström	Ledamot

Suppleant	Lena Mörtsjö
	Ingrid Pettersson

Revisorer

Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Harmoni 15, bebyggdes 1964.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 48 lägenheter och 2 lokaler.

Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A,B i Sundsvall.

Total bostadsyta: 3334 m²

Total lokalyta: 83 m²

Utveckling

	<u>2009-10</u>	<u>2008-09</u>	<u>2007-08</u>	<u>2006-07</u>	<u>2005-06</u>
Årsavgift bostäder genomsnitt kr per kvm	534	534	534	534	534
Kassalikviditeten %*	267	236	238	171	232
Belåning kr per kvm	1081	1120	1248	1293	1338
Genomsnittsränta %	5,0	5,0	5,1	5,3	5,4

*omsättningsstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor.

Den tekniska förvaltningen har under år 2009 handhåfts av Förvaltnings AB Castor men fr.o.m.

1 januari 2010 sköter Förvaltnings AB Nisses den tekniska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Förvaltnings AB Nisses

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Registrering för mervärdeskatt

Föreningen är sedan 2007 05 01 registrerad som frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokaler.

Verksamhet under det gångna året

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året.

Lägenhetsöverlåtelser

Under bokslutsåret har 4 lägenheter bytt ägare.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007 12 13.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	1 818
årets resultat	16 519
	18 338

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	160 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-111 000
i ny räkning överföres	-30 662
	18 338

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2009 07 01 -2010 06 30	2008 07 01 -2009 06 30
Föreningens intäkter	1	2 040 955	1 990 298
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-224 834	-118 391
Fastighetsskatt		-67 286	-80 195
Driftkostnader	3	-991 276	-984 823
Förvaltnings- och externa kostnader		-189 863	-173 392
Personalkostnader	4	-55 044	-21 104
Avskrivningar	5	-309 285	-287 302
Rörelseresultat		203 368	325 092
Ränteintäkter		6 525	16 635
Räntekostnader	6	-193 374	-205 296
Resultat efter finansiella poster		16 519	136 431
Inkomstskatt	7	0	0
Årets resultat		16 519	136 431
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-160 000	-160 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		111 000	24 000
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		-32 481	431

BALANSRÄKNING

NOT

2010 06 30

2009 06 30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

4 965 719

5 275 004

Summa anläggningstillgångar

4 965 719

5 275 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0

14 000

Övriga kortfristiga fordringar

9

54 081

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

94 692

56 197

148 773

70 197

Kassa och bankmedel

11

1 050 624

913 347

Summa omsättningstillgångar

1 199 397

983 544

SUMMA TILLGÅNGAR

6 165 116

6 258 548

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

251 555

251 555

Fastighetens underhållsfond

12

1 727 883

1 591 883

1 979 438

1 843 438

Fritt eget kapital

13

Balanserat resultat

1 818

1 388

Årets resultat

16 519

136 431

18 338

137 818

Summa eget kapital

1 997 775

1 981 256

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

3 719 350

3 860 350

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

48 408

79 513

Skatteskulder

10 296

22 029

Övriga kortfristiga skulder

15

143 071

140 907

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

246 215

174 492

Summa kortfristiga skulder

447 990

416 941

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 165 116

6 258 548

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

17

5 508 000

5 508 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2009-2010	2008-2009
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	2 047 480	2 006 933
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 721 676	-1 583 200
Jämförelsestörande poster	0	0
	325 804	423 733
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-78 576	-26 568
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	31 049	-304 282
Från den löpande verksamheten	278 277	92 883
Investeringsverksamhet		
Ökning (-) / minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/		
ÖVERSKOTT (+)	278 277	92 883
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-141 000	-139 500
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	137 277	-46 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 050 624	913 347

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond redovisas efter stämmobeslut.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen,

bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2009-2010	2008-2009
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 782 996	1 782 996
Hyror lokaler	26 142	32 976
Hyror garage	10 023	9 892
Hyror parkeringar	23 389	26 828
Återbetald anslutningsavgift fjärrvärmen	7 008	7 008
Eldebiteringar	135 316	127 599
Överlåtelseavgifter	2 000	2 999
Återbetalda avgifter MittSverige Vatten	54 081	0
	2 040 955	1 990 298
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	25 916	18 890
Elinstallationer	19 699	9 604
Tvättutrustning	4 065	6 928
Värmeinstallationer	16 353	9 723
Ventilations- och sanitetskostnad	19 711	20 869
Trädgårdsarbeten	13 856	19 385
Konsultarvoden	10 501	8 040
Försäkringsskador	3 409	0
	113 510	93 439
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	65 633	0
Elinstallationer	41 539	12 823
Värmeinstallationer	0	12 129
Konsultarvoden	4 152	0
	111 324	24 952
Totala underhållskostnader	224 834	118 391

	2009-2010	2008-2009
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	82 459	120 252
Uppvärmningskostnad	297 554	283 923
Vatten- och avloppsavgifter	176 279	155 677
Elavgifter	185 084	199 637
Renhållning	48 038	50 530
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	100 214	65 936
Förbrukningsmateriel	8 786	20 249
Fastighetsförsäkringar	35 781	33 235
Kabel-tv	57 080	55 384
	991 276	984 823
4 Personalkostnader		
Föreningen har en lokalvårdare anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	5 495	594
Löner och kostnadsersättningar	40 728	16 886
Sociala avgifter	8 821	3 624
	55 044	21 104
5 Avskrivningar		
Byggnadens värde skrivs från och med 1997-98 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt anskaffningsvärde och 10-30 år på därefter gjorda grundförbättringar		
	302 960	280 977
Avskrivning markanläggning (pergola) 20 år	4 625	4 625
Avskrivning markanläggning (p-platser och räcke) 20 år	1 700	1 700
	309 285	287 302
6 Räntekostnader		
Räntekostnader	198 090	212 559
Avgår räntebidrag	-4 716	-7 263
	193 374	205 296

7 Inkomstskatt

Från och med år 2007 är schablonbeskattningen avskaffad, men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid året slut till 2 013 912 kr, en minskning med 6 525 kr jämfört med föregående år.

	2010 06 30	2009 06 30
8 Byggnader och mark		
Markanläggning	126 500	126 500
Byggnadsvärde	8 339 081	8 339 081
Akkumulerad avskrivning markanläggning	-40 875	-34 550
Akkumulerad avskrivning byggnad	-3 623 987	-3 321 027
Mark	165 000	165 000
Summa bokfört värde	4 965 719	5 275 004
Taxeringsvärde byggnader	14 339 000	10 082 000
Taxeringsvärde mark	3 739 000	2 560 000
	18 078 000	12 642 000
9 Övriga kortfristiga fordringar		
MittSverige Vatten	54 081	0
	54 081	0
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Nordea ränta	6 176	1 530
Räntebidrag	606	1 030
Försäkringspremie	18 684	17 097
Com Hem	14 299	14 270
Förvaltnings AB Nisses	53 133	20 272
Bredbandsbolaget	960	958
Fora	834	1 040
	94 692	56 197
11 Kassa och bankmedel		
Nordea	550 624	913 347
Nordea fastränteplacering	500 000	0
	1 050 624	913 347
12 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	1 591 883	1 575 883
Avsättning enligt stämmobeslut	160 000	206 000
Uttag enligt stämmobeslut	-24 000	-190 000
	1 727 883	1 591 883
13 Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets ingång	137 818	17 388
Avsättning till fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	-160 000	-206 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	24 000	190 000
Årets resultat	16 519	136 431
	18 338	137 818

2010 06 30

14 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek AB	850 000	4,84%	20 000	2015-08-17
Nordea Hypotek AB	792 200	4,00%	40 000	2013-11-20
Nordea Hypotek AB	348 750	4,77%	13 500	2012-09-19
Nordea Hypotek AB	619 400	5,30%	30 000	2011-01-19
Nordea Hypotek AB	1 250 000	5,75%	37 500	2010-08-18*
	3 860 350		141 000	
Avgår beräknade amorteringar kommande året redovisade som kortfristig skuld	-141 000			
	3 719 350			

* Lånet är omsatt på 3 månader med en ränta på 1,46%.

2010 06 30

2009 06 30

15 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	1 231	577
Personalskatt	840	830
Beräknade amorteringar kommande året	141 000	139 500
	143 071	140 907

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	81 070	57 775
Förutbetalda hyror och avgifter	165 145	116 717
	246 215	174 492

110

2010 06 30

2009 06 30

17 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

Nordea Hypotek AB

5 508 000

5 508 000

5 508 000

5 508 000

Obelånade pantbrev, förvaras i Ägararkivet
hos Lantmäteriverket

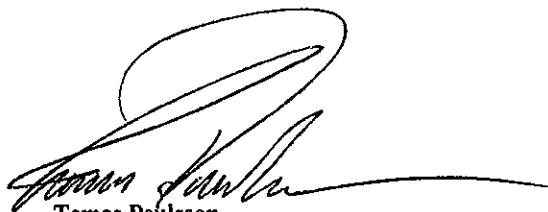
1 440 000

1 440 000

Sundsvall 2010-09-29



Christina Sandström



Tomas Paulsson

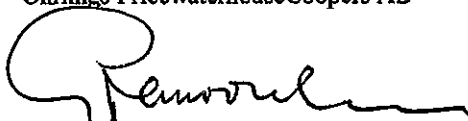


Ingemar Östling



Cecilia Lundström

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2010-10-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Östberga

Org nr 789200-1228

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2009-07-01-2010-06-30. 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 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 13 oktober 2010


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor