



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port

(Org.nr 769610-4087)

Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

Styrelsen för Brf Edsbacka Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port registrerades av Bolagsverket 2004-01-28. Nuvarande styrelsesammansättning registrerades av Bolagsverket 2008-05-27.

Föreningen innehar äganderätt till fastigheten Slupen 6 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns tre flerbostadshus i 3-6 våningar innehållande totalt 44 lägenheter, vilkas storlek varierar från 2 r o k till 6 r o k. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning hösten 2005. Den sammanlagda lägenhetsarean är 3 914 m² och tomtens areal är 5 427 m². Antalet lägenheter i de tre husen är 10 (A-huset), 14 (B-huset) resp 20 (C-huset).

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt till föreningens egna medlemmar. Inga bostäder eller lokaler hyrs ut av föreningen, varför kraven på äkta bostadsrättsförening uppfylls.

Till fastigheten hör ett antal förrådsbyggnader samt 44 parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Fastighetens adresser är Hagvägen 2 A-C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos NordEuropa Försäkring AB.

Antalet medlemmar i föreningen per 2010-12-31 var 64 st.

Organisation

Styrelse

Den vid årsstämman 2010-05-03 omvalda styrelsen har bestått av

Stig-Åke Nilsson	Ordförande
Tage Nordin	Kassaförvaltare
Jan-Olof Kellerth	Sekreterare/web-redaktör
Eva Anderson	Ledamot
Kerstin Sjöblom	Suppleant

S-Å Nilsson och Tage Nordin valdes för en period av 2 år, de övriga för en period av 1 år.

Styrelsen har under perioden 1 januari – 31 december 2010 haft 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen utsågs av årsstämman för 1 år och består av Margareta Johannisson, Britt Noreen och Gunnar Näslund.

Revisorer

Årsstämman utsåg Arne Engvall vid Öhrlings PricewaterhouseCoopers som föreningens revisor. Som föreningens förtroenderevisor utsågs Björn Gäfvert med Pernille Löfgren som suppleant.

Ekonomi

Ekonomisk administration och uppföljning

Administration av hyror, pantsättningar, bokföring och bokslut har skötts av Novum Ekonomiutveckling AB, som även försett styrelsen med månadsvisa ekonomiska uppföljningar.

Resultat- och balansräkningar har löpande redovisats vid styrelsens möten och eventuella avvikelser från budget har analyserats.

Budget versus utfall 2010

Den vid styrelsemötet 2009-12-08 beslutade budgeten för 2010 fastställdes vid årsstämman 2010-05-03. En budgetprognos hade dessförinnan presenterats på ett informationsmöte för medlemmarna 2009-11-24. I denna prognos bedömde styrelsen att utfasningen av de statliga räntebidragen i kombination med stigande taxor för el, fjärrvärme, sophantering mm, skulle medföra ökade kostnader, men att dessa skulle kompenseras av minskade lånekostnader på grund av det gynnsamma ränteläget. Styrelsen beslutade därför om oförändrade årsavgifter för 2010.

På intäktssidan föreligger god överensstämmelse mellan budget och utfall för 2010.

Beträffande driftskostnader har budgeten överskridits med ca 115 000 kr, vilket huvudsakligen hänförs till "Reparationer & Underhåll" (utbyte av friskluftsfilter i alla lägenheter, installation av avkalkningsutrustning, plåtarbeten vid entréernas tak, markarbeten vid cykelparkeringarna) samt till ökade energikostnader.

Kapitalkostnaderna har på grund av ränteläget utfallit avsevärt bättre än budget, vilket möjliggjort amortering av fastighetslånen med 440 000 kr i stället för budgeterade 200 000 kr. Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 132 000 kr.

Slutresultatet för 2010 innebär ett överskott på ca 10 000 kr.

Föreningens likviditet uppgår 2010-12-31 till ca 1,4 Mkr.

Föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt framgår av nedanstående Resultat- och balansräkning med kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Fastighetslån och räntebidrag

Vid ingången av 2010 hade föreningen 4 fastighetslån á totalt 39,8 Mkr. Två av lånen var bundna, medan 2 lån löpte med "rörlig" ränta. Ett av de bundna lånen med 4,40% ränta omsattes i oktober för ännu en 5-årsperiod med ny ränta på 3,48 %. Dessutom bands ett av de rörliga lånen i november för en period av 1 år till 2,18% ränta. Vid årets slut var genomsnittsräntan för föreningens fyra lån 2,90%. Det bör noteras att 0,1% förändring av genomsnittsräntan på föreningens lån innebär en ändrad räntekostnad på 40 000 kronor/år.

Enligt regeringsbeslut fasas räntebidragen gradvis ut för att helt avskaffas 2012. För 2010 har denna avtrappning motsvarat ca 20 000 kr i intäktsbortfall.

Styrelsearvoden

Enligt beslut av 2009 års föreningsstämma har styrelsearvodet för 2010 uppgått till 40 000 kr (exkl. sociala avgifter). Arvodet har fördelats mellan styrelsen och förtroenderevisorerna.

Ekonomisk prognos

Föreningens resultatutveckling under de närmaste åren är svårbedömd, bland annat beroende på osäkerhet om med vilken takt räntorna kommer att stiga och vilka räntevillkor som kommer att erbjudas när föreningens olika lån ska omsättas. Ytterligare ett bundet lån kommer att omsättas i januari 2011 till förhoppningsvis lägre ränta än den nuvarande. Utfasningen av de statliga räntebidragen kommer att fortsätta under 2011 för att slutföras under 2012. Föreningen kommer under 2011 även att börja betala fastighetsskatt med en för närvarande fast summa per lägenhet. Därutöver kan successivt ökade kostnader för uppvärmning, el, sophämtning, mm förutses. Ett sannolikt scenario är därför att föreningen under de närmast kommande åren inte kan räkna med fullt lika goda förutsättningar som under 2010.

Fastighet

Service, underhåll, investeringar

Fastighetsservice har ombesörjts av Nilssons Fastighetsservice.

Veckostädning av trapphus och hissar har skötts av företaget Friday.

Föreningens trädgård/mark har skötts av föreningens medlemmar vid dels gemensamma städdagar under vår/höst, dels löpande med utnyttjande av föreningens gräsklippare och bevattningsutrustning.

För att undvika kalkavlagringar i föreningens vattenledningar installerades 2007 en utrustning för avjonisering av vattnet i det värmeväxelsystem som försörjer lägenheternas radiatorer. Installation av motsvarande utrustning har under 2010 slutförts även i det system som försörjer lägenheterna med tappvatten. Härigenom kommer föreningens framtida underhållskostnader att hållas nere.

Styrelsen har under året utvecklat en egen hemsida för föreningen. Föreningens nätadress är www.sbc.se/edsbackaport.

Uppställningsplatserna för cyklar vid husentréerna har utökats i storlek samt fått ny marktäckning.

Yttertaken ovanför husentréerna har kompletterats för att täcka igen de öppna spalter som löpte mellan tak och husvägg.

A
70

Samtliga luftfilter i lägenheternas friskluftsintag har bytts ut.

Alla boende har individuellt informerats om de nya lägenhetsnummer som enligt regeringsbeslut ska gälla framöver och som även kommer att införas i folkbokföringsregistret.

Radonvärden

Med anledning av pågående diskussion inom EU gällande en eventuell sänkning av gränsvärdena för radon från 200 Bq till 100 Bq kan konstateras att radonvärdena i föreningens lägenheter ligger inom intervallet 25-40 Bq.

Taxeringsvärde

Föreningens taxeringsvärde för 2010 har fastställts till 58,8 Mkr, varav 40,0 Mkr avser byggnadsvärdet och 18,8 Mkr markvärdet.

Övriga händelser under 2010

Årsstämma/medlemsmöte

Ordinarie årsstämma hölls 2010-05-03. Vid stämman närvarade 26 medlemmar, som representerade 20 av föreningens 44 lägenheter/röster.

Ett informationsmöte för medlemmarna hölls 2010-11-01, där bland annat en preliminär budget för 2011 presenterades. Vid mötet närvarade 31 medlemmar representerande 24 lägenheter.

Lägenhetsförsäljningar/-överlåtelse

Under 2010 har 8 lägenheter bytt ägare.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	470 506
årets vinst	110 163
	580 669
disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	132 000
i ny räkning överföres	448 669
	580 669

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

X

TU

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning		2 762 839	2 745 732
		2 762 839	2 745 732
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader	1	-1 080 275	-872 809
Administrationsomkostnader	2	-60 868	-59 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-441 269	-332 914
		-1 582 412	-1 265 318
Rörelseresultat		1 180 427	1 480 414
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	4	-1 070 264	-1 304 374
Resultat efter finansiella poster		110 163	176 040
Resultat före skatt		110 163	176 040
Skatt på årets resultat		0	-4 250
Årets resultat		110 163	171 790
Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	122 151 557	122 581 054
Inventarier	6	19 299	31 071
		122 170 856	122 612 125
Summa anläggningstillgångar		122 170 856	122 612 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		16 815	188 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 005	21 764
		38 820	210 528
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	813 000	813 000
Kassa och bank		579 475	334 103
Summa omsättningstillgångar		1 431 295	1 357 631
SUMMA TILLGÅNGAR		123 602 151	123 969 756

A
TU

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		406 873	274 873
		82 696 373	82 564 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		470 506	430 716
Årets resultat		110 163	171 790
		580 669	602 506
Summa eget kapital		83 277 042	83 166 879
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		39 375 615	40 134 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 000	70 520
Leverantörsskulder		23 325	110 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		526 169	486 901
Summa kortfristiga skulder		949 494	668 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 602 151	123 969 756
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 307 000	41 307 000
		41 307 000	41 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4

TU

Kassaflödesanalys

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	110 163	176 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	441 269	294 564
Betald skatt	0	-4 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	551 432	465 991
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	171 708	-138 325
Förändring av kortfristiga skulder	-48 271	-6 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 869	320 983
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-429 497	-321 150
Årets kassaflöde	245 372	-167
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 147 103	1 147 270
Likvida medel vid årets slut	1 392 475	1 147 103

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Förvaltningskostnader

	2010	2009
Telefon	2 112	2 096
Fastighetsskötsel	21 813	64 716
El	94 437	80 425
Fjärrvärme	446 654	380 117
Vatten och avlopp	54 233	70 675
Renhållning och städning	80 340	75 750
Sophämtning	52 174	30 132
Snöröjning	15 950	21 688
Trädgårdsskötsel	25 668	19 482
Reparation och underhåll	129 457	0
Hiss	33 398	30 225
Teleportanläggning	8 876	0
Stämmokostnader	980	3 881
Ekonomisk Förvaltning	78 145	58 724
Revisorskostnader	16 938	16 563
Försäkringar	19 100	18 335
	1 080 275	872 809

Omfördelning av belopp har skett mellan förvaltningskostnader och administrationsomkostnader 2009 för att jämförelser ska bli korrekta och ge en rättvisande bild.

Not 2 Administrationsomkostnader

	2010	2009
Kontorsmateriel	1 009	571
Styrelsearvoden	47 488	48 726
Bankkostnader	7 330	5 382
Övriga kostnader	5 040	4 916
	60 867	59 595

Omfördelning av belopp har skett mellan förvaltningskostnader och administrationsomkostnader 2009 för att jämförelser ska bli korrekta och ge en rättvisande bild.

Not 3 Avskrivningar

Byggnader skrivs av efter amorteringsplan för föreningens lån.

Inventarier skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 20 %

Not 4 Räntekostnader

	2010	2009
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	1 159 396	1 409 893
Erhållna räntebidrag	-89 132	-105 519
	1 070 264	1 304 374

Not 5 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Ingående avskrivningar	-915 446	-594 304
Årets avskrivningar	-429 497	-321 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 344 943	-915 446
Utgående redovisat värde	122 151 557	122 581 054
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	10 800 000
	58 800 000	52 800 000

Not 6 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 878	58 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 878	58 878
Ingående avskrivningar	-27 807	-16 035
Årets avskrivningar	-11 772	-11 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 579	-27 807
Utgående redovisat värde	19 299	31 071

Not 7 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likvidinvest	313 000	326 967
Nordea Likvidinvest	500 000	532 832
	813 000	859 799

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 289 500	274 873	430 716	171 790
Disposition av föregående års resultat:		132 000	39 790	-171 790
Årets resultat				110 163
Belopp vid årets utgång	82 289 500	406 873	470 506	110 163

Not 9 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	1 200 000	211 000
	1 200 000	211 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	38 175 615	39 534 829
	38 175 615	39 534 829

Sollentuna den 19 april 2011



Eva Andersson



Tage Nordin

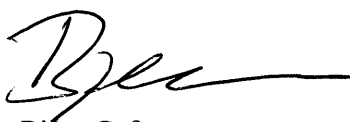


Stig Åke Nilsson



Jan-Olof Kellerth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2011.



Björn Gäfvert
Revisor



Arne Engvall
Auktoriserad revisor