

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,85%. Samfälligheten förvaltar värme, vatten, sophämtning, gårdsskötsel, snöröjning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:12	1989	Uppsala, Friköpt under 2009
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala
VALSÄTRS 64:35	1989	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består 2009-12-31 av 2 flerbostadshus och 3 småhus då 1 småhus avyttrats under året.

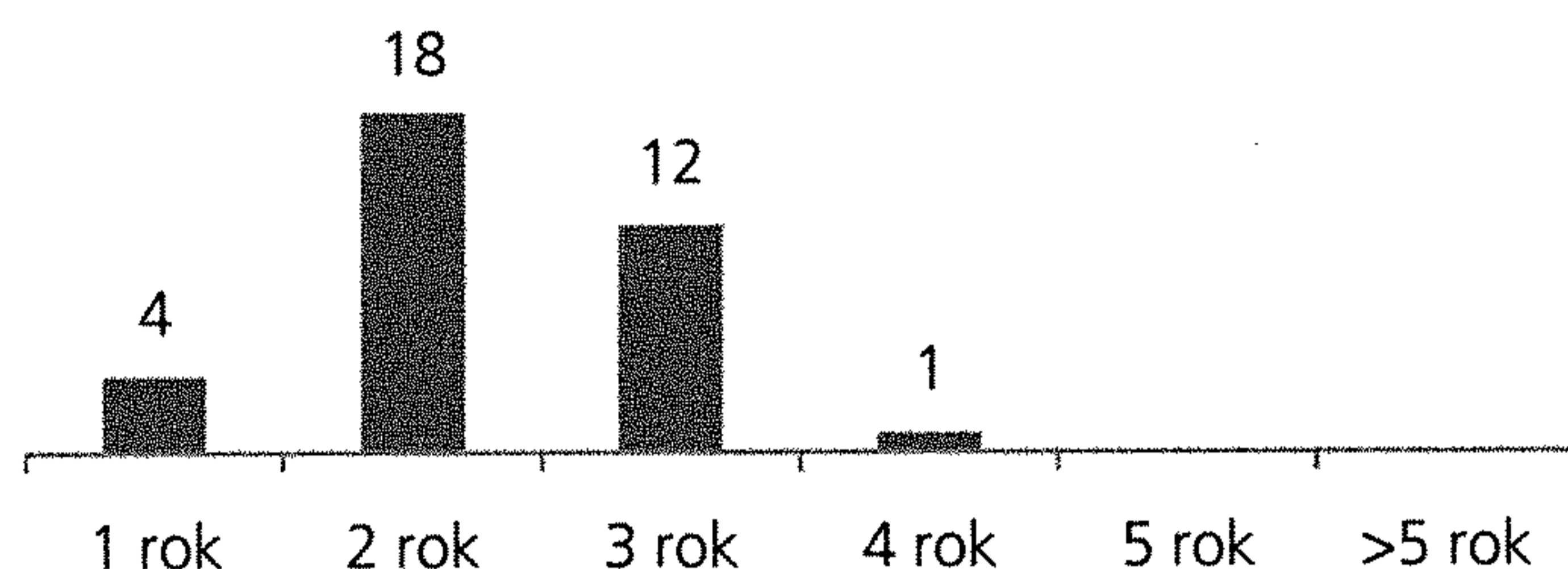
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2427 kvadratmeter, varav 2374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 53 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Kvartersgården	Föreningen äger del i gemensamhetslokal genom samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009-02-16 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takarbete 5A-B 5K-L	2009 - 2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering med nockband.
Målning av fönster	2007 - 2007	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riflex AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Anders Vestling	Ledamot
Teresa Adriana Miranda Maureira	Ledamot
Uwe Zimmermann	Ledamot
Åsa Susanna Larsson	Ledamot
Gerd Anita Strandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marianne Stohr	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Johan Bjurström	Ordinarie Intern	Föreningsvald revisor

Valberedning

Gunilla Ohlén	Sammanställande
Torsten Ålsjö	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Radhuset på Malma Backe 6F friköptes 2009-06-22.

Takarbete på 5A-B och 5K-L. Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering med nockband.

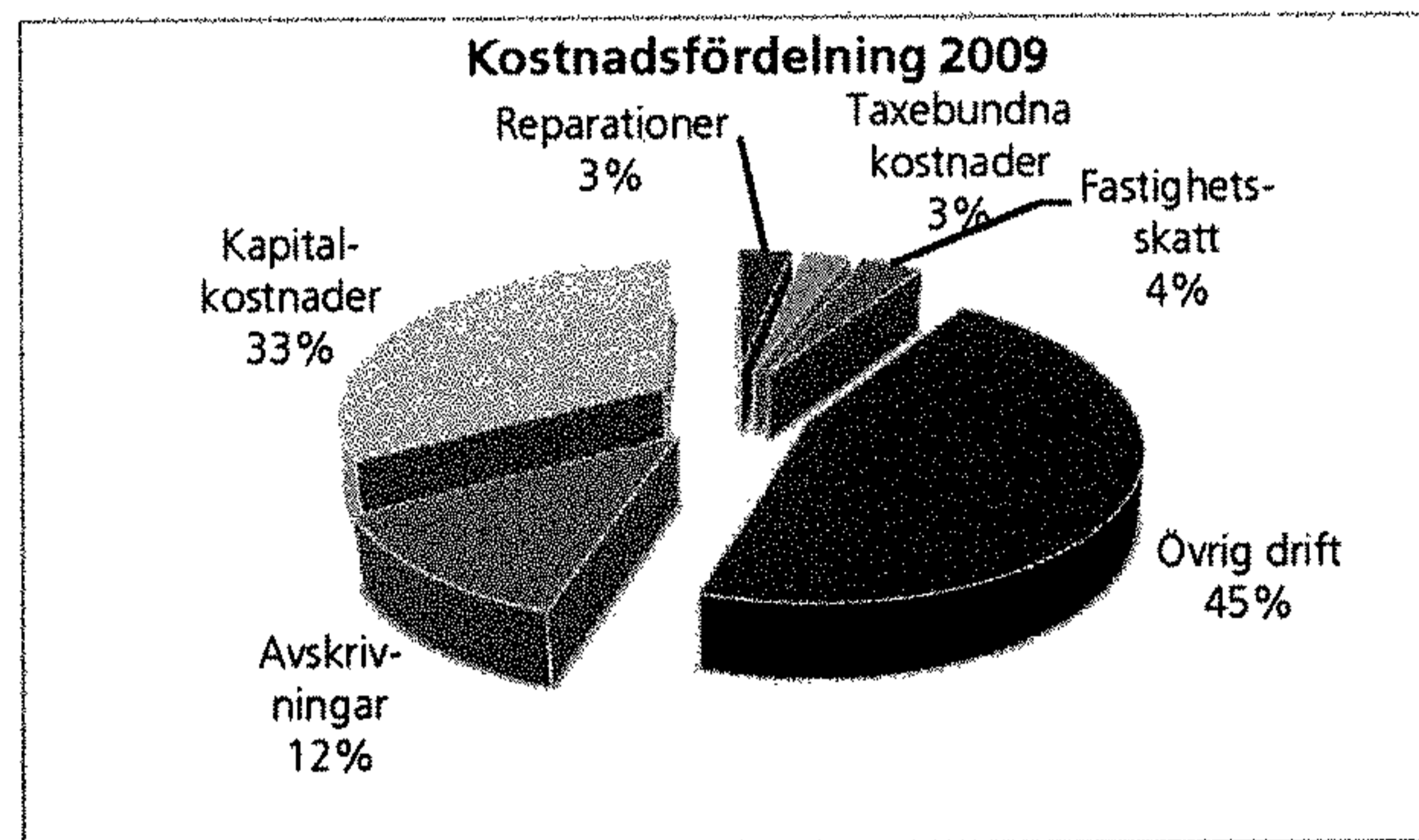
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

2011: ommålning av trapphus.

2012-13: tvättstugor

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	940 kr
Övriga intäkter	69 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	24 kr
Taxebundna kostnader	21 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	353 kr
Avskrivningar	95 kr
Kapitalkostnader	253 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2374 kvm bostäder och 53 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	940	915	1 037	971
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 891	7 309	7 457	8 015
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	13	15
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	79
Vattenkostnad/kvm totalyta	0	0	0	22

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 362 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	520 527
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 191 252
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 915
summa fritt eget kapital	-2 739 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 739 640**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 230 458	2 232 196
Övriga rörelseintäkter		0	70 645
Friköp småhus 2009		166 618	0
		2 397 076	2 302 841
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-82 216	-104 808
Reparationer		-57 484	-140 360
Taxebundna kostnader		-51 389	-48 939
Övriga driftskostnader		-611 610	-627 869
Fastighetsskatt		-68 872	-65 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-106 379	-63 279
Personalkostnader		-55 604	-52 575
Avskrivningar		-229 879	-231 214
		-1 263 431	-1 334 843
RÖRELSERESULTAT		1 133 644	967 998
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		795	13 086
Räntekostnader		-613 913	-911 656
		-613 118	-898 570
ÅRETS RESULTAT		520 527	69 428

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	23 233 049	24 425 286
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	23 233 049	24 425 286
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 236 549	24 428 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 548	0
Övriga fordringar	123 757	60 213
Förutbetalda kostnader Not 5	167 031	162 076
Upplupna intäkter	0	70 646
	294 336	292 935
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	259 959	260 285
SBC klientmedel i SHB	318 363	166 221
	578 322	426 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	872 657	719 441
SUMMA TILLGÅNGAR	24 109 206	25 148 226

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 295 673	9 295 673
Fond för yttre underhåll	Not 7	761 690	721 751
		10 057 363	10 017 424
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 260 167	-3 260 680
Årets resultat		520 527	69 428
		-2 739 640	-3 191 252
SUMMA EGET KAPITAL		7 317 723	6 826 172
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	16 000 000	17 460 000
		16 000 000	17 460 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	360 000	360 000
Leverantörsskulder		112 287	111 816
Skatteskulder		3 673	2 716
Övriga kortfristiga skulder		48 242	60 253
Upplupna kostnader	Not 9	92 140	150 893
Förutbetalda avgifter och hyror		175 142	176 377
		791 483	862 055
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 109 206	25 148 226
Ställda säkerheter		25 725 000	26 850 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,88%	0,88%
Enl rekonstruktion	0	0
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	20,0%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 230 458	2 231 796
Hysesintäkter	0	400
	2 230 458	2 232 196

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 869	0
Fastighetsskötsel enl beställning	4 590	2 553
Städning entreprenad	67 117	59 748
Hissbesiktning	2 780	2 685
Myndighetstillsyn	0	32 500
Gård	320	0
Serviceavtal	3 845	0
Hiss	0	7 322
Förbrukningsmateriel	1 695	0
	82 216	104 808

Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 136	0
Tvättstuga	8 353	4 866
Sophantering/återvinning	-2	0
Vind	0	1 188
Lås	0	1 288
Installationer	1 499	0
VVS	536	0
Hiss	6 467	3 703
Tak	36 916	0
Vattenskada	2 579	129 315
	57 484	140 360

	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	51 389	48 939
	51 389	48 939
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 780	37 697
Samfällighetsavgift	577 830	590 172
	611 610	627 869
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 872	65 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	24 775	20 000
Fritids och Trivselkostnader	933	0
Förvaltningsarvode	40 434	37 614
Förvaltningsarvoden övriga	33 750	0
Administration	2 097	1 275
Medlemsavgift SBC ek för	4 390	4 390
	106 379	63 279
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	42 800	40 500
Sociala kostnader	12 804	12 075
	55 604	52 575
Avskrivningar		
Byggnad	229 879	229 879
Markanläggning	0	1 335
	229 879	231 214
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 263 431	1 334 843
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 972 617	29 972 617
Nyanskaffningar	-1 170 308	0
Utgående anskaffningsvärde	28 802 309	29 972 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 396 451	-2 165 238
Årets avskrivningar enligt plan	-229 879	-231 214
Utgående avskrivning enligt plan	-2 626 330	-2 396 451
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-3 150 880	-3 150 880
Utgående nedskrivning	-3 019 091	-3 150 880

	2009-12-31	2008-12-31
Planenligt restvärde vid årets slut	23 233 049	24 425 286
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 729 483	3 807 181
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 342 000	13 037 000
Taxeringsvärde mark	4 613 000	4 469 000
	16 955 000	17 506 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 615 000	17 166 000
Lokaler	340 000	340 000
	16 955 000	17 506 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 323	19 323
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	19 323	19 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 323	-19 323
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 323	-19 323
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

	2009-12-31	2008-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring	15 029	14 533
Samf Malma Backe	141 840	147 543
SBC Förvaltningsarvode	10 162	0
	167 031	162 076

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
				Belopp vid årets ingång
Not 6				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 295 673	0	0	9 295 673
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	761 690	39 939	0	721 751
Summa bundet eget kapital	10 057 363	39 939	0	10 017 424
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 260 167	-68 915	69 428	-3 260 680
Årets resultat	520 527	520 527	-69 428	69 428
Summa ansamlad förlust	-2 739 640	451 612	0	-3 191 252
Summa eget kapital	7 317 723	491 551	0	6 826 172

Jan

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	721 751	652 836
Reservering enligt stadgar	68 915	68 915
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Justering i samband med friköp	-28 976	
Vid årets slut	761 690	721 751

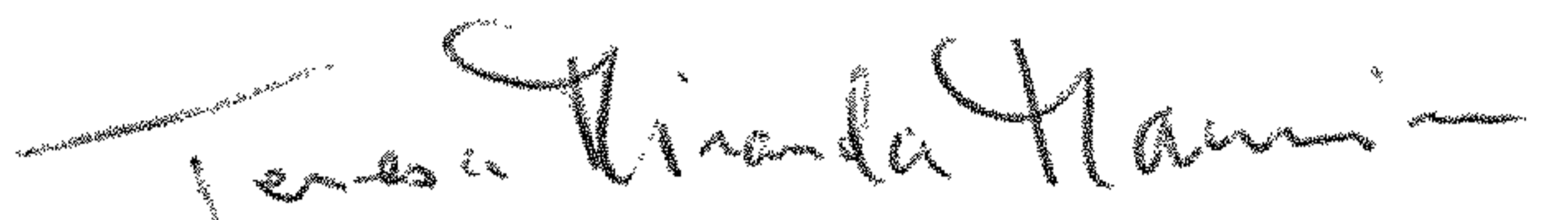
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Swedbank Hyp AB (Spintab)	1,410 %	3 860 000	4 320 000	Rörlig
Swedbank Hyp AB (Spintab)	2,770 %	7 000 000	7 000 000	2011-02-11
Swedbank Hyp AB (Spintab)	1,570 %	2 500 000	3 500 000	Rörlig
Swedbank Hyp AB (Spintab)	5,040 %	3 000 000	3 000 000	2010-09-27
Summa skulder till kreditinstitut		16 360 000	17 820 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
		16 000 000	17 460 000	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 432	6 461
Extern revisor	21 800	18 375
Arvoden	5 500	3 100
Sociala avgifter	1 728	975
Ränta	47 456	89 482
Energideklaration	0	32 500
Städning	5 224	0
	92 140	150 893

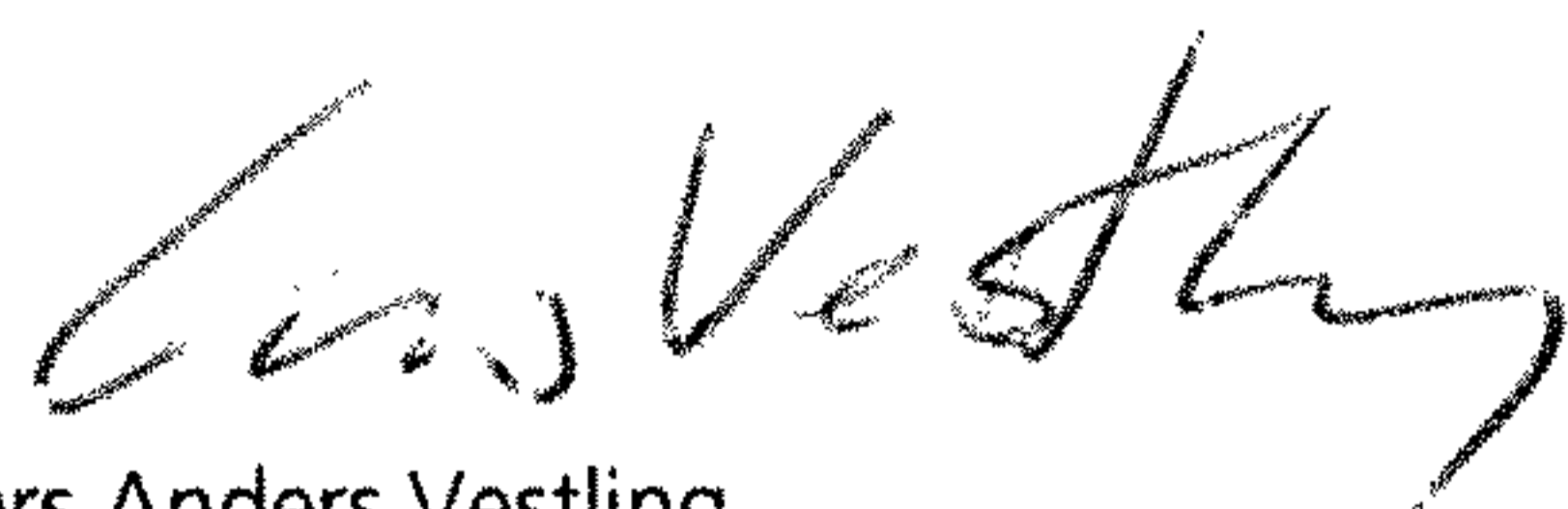
UPPSALA den 12/5 2010



Åsa Susanna Larsson
Ledamot



Teresa Adriana Miranda Maureira
Ledamot



Lars Anders Vestling
Ledamot



Uwe Zimmermann
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2010



Marianne Stohr
Extern revisor



Johan Bjurström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Org nr 716422-3443

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Malma Backe för år 2009. 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.

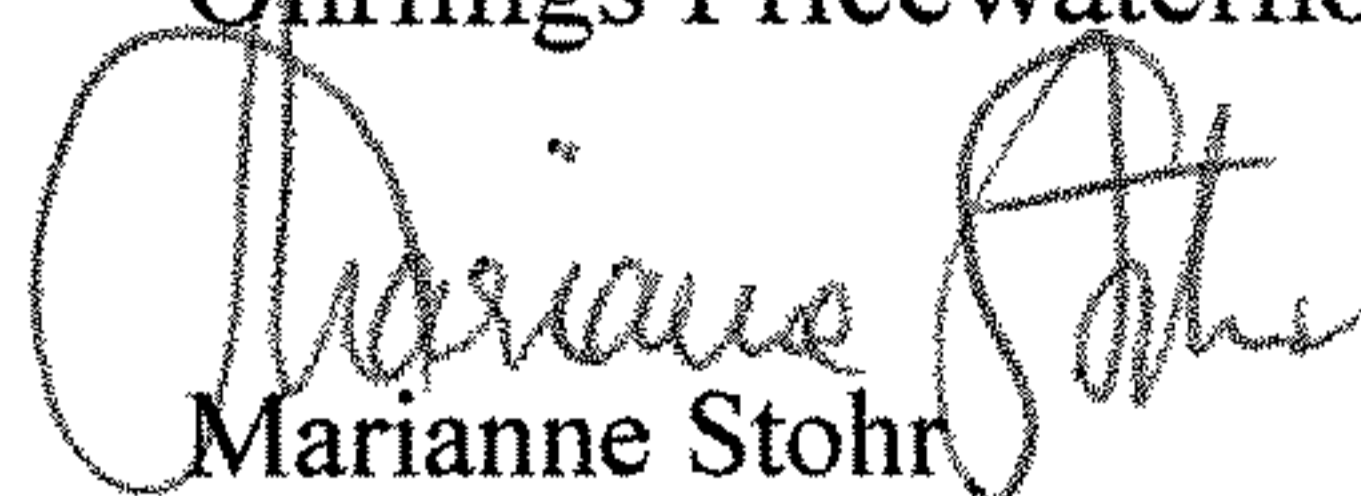
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 ersättningsskyldig 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marianne Stohr

Auktoriserad revisor

Johan Bjurström

Intern revisor