

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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, carportar, snöröjning, kvarterslokal.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:12	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

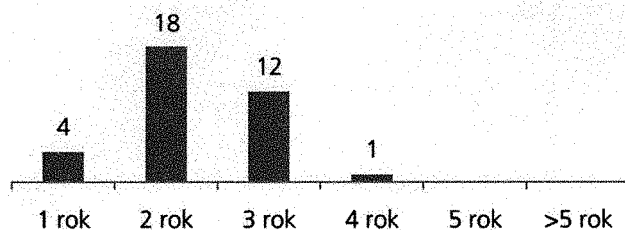
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 4 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1990.

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.

Lägenhetsfördelning:



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 mednockband.
Målning av fönster	2007 - 2007	
Planerad åtgärd	År	
Ommålning av trapphus	2011	

#### Förvaltning

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

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits 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:

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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Tomas Jonasson

Ordinarie Extern

Borev Revisionsbyrå AB

**Valberedning**

Gunilla Ohlén

Sammanställande

Torsten Ålsjö

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

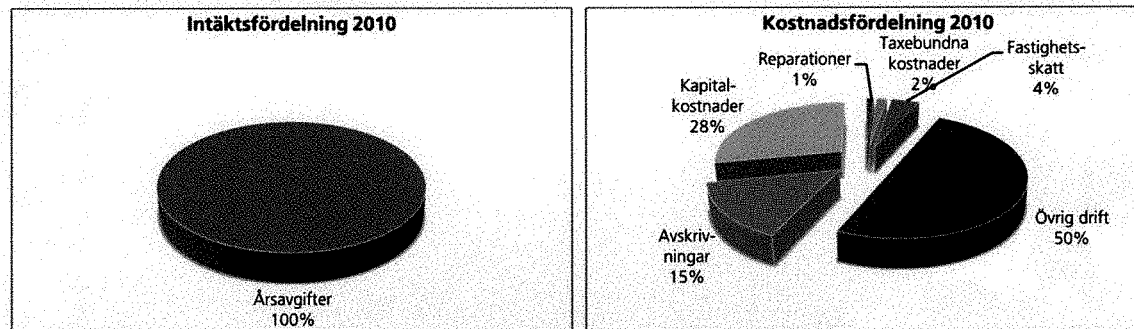
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Ommålning av trapphus, ÖVK och våtrumsbesiktning planeras under 2011.

**Föreningens ekonomi**

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter 920 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	7 kr
Taxebundna kostnader	10 kr
Fastighetsskatt	26 kr
Övrig drift	317 kr
Avskrivningar	95 kr
Kapitalkostnader	178 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2374 kvm bostäder och 53 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	920	940	915	1 037
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 740	6 891	7 309	7 457
Elkostnad/kvm totalyta	10	21	20	13
Värme kostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	0	0	0	0

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	647 488
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-2 739 640
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 915
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-2 161 067</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-2 161 067**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 184 492	2 230 458
Övriga rörelseintäkter		8	166 618
		<b>2 184 500</b>	<b>2 397 076</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-66 068	-82 216
Reparationer		-17 109	-57 484
Taxebundna kostnader		-24 835	-51 389
Övriga driftskostnader		-568 294	-611 610
Fastighetskatt		-62 955	-68 872
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 234	-106 379
Personalkostnader		-52 555	-55 604
Avskrivningar		-229 879	-229 879
		<b>-1 104 929</b>	<b>-1 263 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 079 571</b>	<b>1 133 644</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		812	795
Räntekostnader		-432 895	-613 913
		<b>-432 083</b>	<b>-613 118</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>647 488</b>	<b>520 527</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	23 003 169	23 233 049
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>23 003 169</b>	<b>23 233 049</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 006 669</b>	<b>23 236 549</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 548
Skattefordringar	2 924	0
Övriga fordringar	118 416	123 757
Förutbetalda kostnader Not 5	108 691	167 031
	<b>230 031</b>	<b>294 336</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	259 959	259 959
SBC klientmedel i SHB	835 750	318 363
	<b>1 095 709</b>	<b>578 322</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 325 740</b>	<b>872 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 332 409</b>	<b>24 109 206</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		9 295 673	9 295 673
Fond för yttre underhåll	Not 7	830 605	761 690
		<b>10 126 278</b>	<b>10 057 363</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 808 555	-3 260 167
Årets resultat		647 488	520 527
		<b>-2 161 067</b>	<b>-2 739 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 965 211</b>	<b>7 317 723</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 640 000	16 000 000
		<b>15 640 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	360 000	360 000
Leverantörsskulder		53 948	112 287
Skatteskulder		0	3 673
Övriga kortfristiga skulder		35 906	48 242
Upplupna kostnader	Not 9	97 808	92 140
Förutbetalda avgifter och hyror		179 536	175 142
		<b>727 198</b>	<b>791 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>24 332 409</b>	<b>24 109 206</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**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.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,88%	0,88%
Yttre anläggningar	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	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 184 492	2 230 458
	<b>2 184 492</b>	<b>2 230 458</b>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	-6 942	1 869
Fastighetsskötsel enl. beställning	4 027	4 590
Städning entreprenad	57 860	67 117
Hissbesiktning	3 240	2 780
Gård	0	320
Serviceavtal	7 883	3 845
Förbrukningsmateriel	0	1 695
	<b>66 068</b>	<b>82 216</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	1 136
Brf Lägenheter	2 933	0
Tvättstuga	2 728	8 353
Sophantering/återvinning	0	-2
Entré/trapphus	2 008	0
Installationer	0	1 499
VVS	757	536
Hiss	2 526	6 467
Tak	0	36 916
Fönster	6 157	0
Vattenskada	0	2 579
	<b>17 109</b>	<b>57 484</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	24 835	51 389
	<b>24 835</b>	<b>51 389</b>



<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	35 250	33 780
Samfällighetsavgift	533 044	577 830
	<b>568 294</b>	<b>611 610</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>62 955</b>	<b>68 872</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hysesförluster	3 548	0
Revisionsarvode extern revisor	27 700	24 775
Föreningskostnader	650	0
Fritids och Trivselkostnader	0	933
Förvaltningsarvode	40 826	40 434
Förvaltningsarvoden övriga	5 313	33 750
Administration	547	2 097
Medlemsavgift SBC ek för	4 650	4 390
	<b>83 234</b>	<b>106 379</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	40 200	42 800
Sociala kostnader	12 355	12 804
	<b>52 555</b>	<b>55 604</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	229 879	229 879
	<b>229 879</b>	<b>229 879</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 104 929</b>	<b>1 263 431</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	28 802 309	29 972 617
Nyanskaffningar	0	-1 170 308
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 802 309</b>	<b>28 802 309</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 550 169	-2 396 451
Årets avskrivningar enligt plan	-229 879	-229 879
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 780 049</b>	<b>-2 626 330</b>
<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
Vid årets början	-3 019 091	-3 150 880
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-3 019 091</b>	<b>-3 019 091</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 003 169</b>	<b>23 233 049</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 729 483	3 729 483
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 895 000	12 342 000
Taxeringsvärde mark	4 747 000	4 613 000
	<b>17 642 000</b>	<b>16 955 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	17 349 000	16 615 000
Lokaler	293 000	340 000
	<b>17 642 000</b>	<b>16 955 000</b>

**Not 4**

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	19 323	19 323
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 323</b>	<b>19 323</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-19 323	-19 323
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 323</b>	<b>-19 323</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**0**                                      **0**

**Not 5**

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring	14 443	15 029
Samfällighet Malma Backe	94 248	141 840
SBC Förvaltningsarvode	0	10 162
	<b>108 691</b>	<b>167 031</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 295 673	0	0	9 295 673
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	830 605	68 915	0	761 690
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 126 278</b>	<b>68 915</b>	<b>0</b>	<b>10 057 363</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 808 555	-68 915	520 527	-3 260 167
Årets resultat	647 488	647 488	-520 527	520 527
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 161 067</b>	<b>578 573</b>	<b>0</b>	<b>-2 739 640</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 965 211</b>	<b>647 488</b>	<b>0</b>	<b>7 317 723</b>

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	761 690	721 751
Reservering enligt stadgar	68 915	68 915
Justering i samband med friköp	0	-28 976
<b>Vid årets slut</b>	<b>830 605</b>	<b>761 690</b>

**Not 8**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hyp AB (Spintab)	2,050 %	3 500 000	3 860 000	Rörlig
Swedbank Hyp AB (Spintab)	2,770 %	7 000 000	7 000 000	2011-02-25
Swedbank Hyp AB (Spintab)	2,533 %	2 500 000	2 500 000	Rörlig
Swedbank Hyp AB (Spintab)	3,080 %	3 000 000	3 000 000	2013-06-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 000 000</b>	<b>16 360 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>	
		<b>15 640 000</b>	<b>16 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 200 000 Kr.

**Not 9**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2010-12-31	2009-12-31
El	1 574	10 432
Extern revisor	25 000	21 800
Arvoden	22 400	5 500
Sociala avgifter	7 038	1 728
Ränta	41 796	47 456
Städning	0	5 224
	<b>97 808</b>	<b>92 140</b>

UPPSALA den 16 14 2011



Åsa Susanna Larsson  
Ledamot



Teresa Adriana Miranda Maureira  
Ledamot

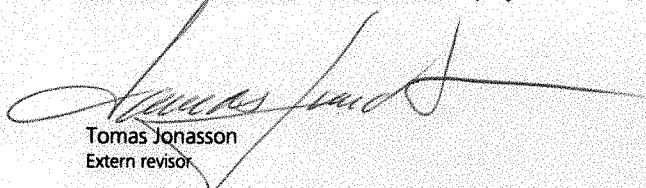


Lars Anders Vestling  
Ledamot



Uwe Zimmermann  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 15 2011



Tomas Jonasson  
Extern revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

### **Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen**

#### **Malma Backe** Org. Nr 716422-3443

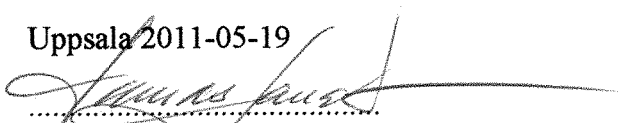
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Malma Backe** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har 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 behandlar förlusten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-05-19



Tomas Jonasson  
**Godkänd revisor**