

Bostadsrättsföreningen

Skogås nr 1

Årsredovisning 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 01 01- 2010 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 27 maj 2010 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Hans Kumlin	2009-2010	Ordförande
	Margareta Karlsson	2010-2011	Sekreterare
	Ewa Alexandersson	2010-2011	Ledamot
	Tomas Edengren	2009-2010	Ledamot
	Åke Ahlberg	2010-2011	Ledamot

Suppleanter	Lars Ehlén	2010
	Tommy Lund	2010

Valberedning

Reija Sintonen	Loftvägen 3	sammankallande
Gun-Britt Gustavsson	Loftvägen 5	
Hans Knorpp	Loftvägen 5	
Tommy Lundberg	Storvretsvägen 42	

Revisorer

Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant	Ingmar Frejdig

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Balkongen 1 och Räcket 1. Huddinge, bebyggdes 1963.

På fastigheterna finns fem bostadshus innehållande 209 lägenheter, 14 förråd och 26 garage.

I separat byggnad finns en affärslokal.

Fastigheterna är belägen på Loftvägen 3-7 och Storvretsvägen 42-44, Skogås.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Total bostadsyta: 14 841 m²

Total lokalyta: 943 m²

Hemsida

Föreningen har en hemsida på: www.brfskogas1.se

Utveckling

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	506	506	506	506	506
Kassalikviditet %*	105	112	84	144	120
Belåning kr/m ²	1 517	1 647	1 590	1 623	1 654
Genomsnittsränta	4,0%	4,6%	4,5%	4,4%	4,5%

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice och Farsta Städservice har utfört fastighetsskötsel respektive trappstädning.

Lägenhetsöverlåtelse.

Sjutton bostadsrätter har överlåtits under året.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades 2008 06 23.

Verksamhet under det gångna året.

Löpande underhåll för 815 388 kronor har utförts under året varav 447 358 kronor avser vattenskador. Det periodiska underhållet uppgår till 1 123 309 kronor varav renovering av hissar för 736 625 kronor är den största posten. Se i övrigt sida sju.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	141 625
årets resultat	-258 118
	-116 492

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsätts enligt budget	1 000 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 123 000
i ny räkning överföres	6 508
	-116 492

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2010 01 01	2009 01 01
		-2010 12 31	-2009 12 31
Föreningens intäkter	1	8 283 218	8 282 870
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 938 697	-1 709 166
Fastighetsskatt		-294 021	-291 888
Driftskostnader	3	-3 604 594	-3 227 418
Förvaltnings- och externa kostnader		-418 896	-410 714
Personalkostnader	4	-213 051	-220 506
Avskrivningar	5	-1 072 312	-980 298
Rörelseresultat		741 647	1 442 879
Ränteintäkter		1 401	788
Räntekostnader		-1 001 165	-1 182 103
Resultat efter finansiella poster		-258 118	261 565
Inkomstskatt	6	0	-207
Årets resultat		-258 118	261 358
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 000 000	-1 064 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 123 000	800 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		-135 118	-2 642

BALANSRÄKNING	NOT	2010 12 31	2009 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 525 508	26 581 061
Inventarier	8	28 434	38 114
Summa anläggningstillgångar		25 553 942	26 619 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		22 327	5 294
Övriga kortfristiga fordringar	9	6	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 592	48 986
		74 925	54 290
<i>Kassa och bankmedel</i>	11	2 736 432	3 430 440
Summa omsättningstillgångar		2 811 357	3 484 730
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>28 365 299</u>	<u>30 103 905</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 520 047	1 520 047
Fastighetens underhållsfond	12	1 120 304	856 304
		2 640 351	2 376 351
<i>Fritt eget kapital</i>	13		
Balanserat resultat		141 625	144 268
Årets resultat		-258 118	261 358
		-116 492	405 625
Summa eget kapital		2 523 859	2 781 977
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	23 153 000	24 197 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		250 714	412 997
Medlemmarnas underhållsfond	15	20 287	20 287
Skatteskuld		19 827	25 796
Övriga kortfristiga skulder	16	817 418	1 820 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 580 194	844 891
Summa kortfristiga skulder		2 688 440	3 124 928
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>28 365 299</u>	<u>30 103 905</u>
Ställda säkerheter	18	28 118 600	27 048 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Löpande verksamhet	2010	2009
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	8 284 619	8 283 658
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-7 470 425	-7 042 002
Jämförelsestörande poster	0	0
	814 194	1 241 656
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-20 635	163 287
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-436 488	1 039 051
Från den löpande verksamheten	357 071	2 443 994
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	-243 419
Maskiner och inventarier	-7 079	-18 590
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	-7 079	-262 009
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	349 992	2 181 985
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 044 000	-294 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-694 008	1 887 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	2 736 432	3 430 440

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 bokförs efter beslut vid föreningsstämma.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2010	2009
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	7 513 932	7 513 932
Hysesintäkter lokaler	383 764	373 379
Hysesintäkter föreningslokal	11 674	8 460
Hysesintäkter garage	154 289	155 072
Hysesintäkter parkeringar	199 385	203 126
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 174	28 901
	8 283 218	8 282 870
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	53 986	43 192
Målningsarbeten	14 123	0
Hissar	69 681	88 792
Elinstallationer	69 914	39 074
Tvättutrustning	3 697	28 193
Värmeinstallationer	8 119	15 781
Ventilations- och sanitetskostnad	75 383	46 087
Trädgårdsarbeten	69 502	60 231
Konsultarvoden	3 625	15 588
Försäkringsskador	447 358	41 000
Fond för hyreslokal upplöses	0	-47 706
	815 388	330 230
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Renovering av hissar	736 625	1 091 750
Oljning o slipning ekportar	11 800	0
Korrisionsundersökning (rost) avlopp	46 875	0
OVK besiktning	152 509	0
Stamspolning av kök o bad i 213 lgh	175 500	0
Utbyte av styrutrustning till fjärrvärmeanläggning	0	220 000
Utbyte av vattenmätare	0	67 186
Utbyte av fönsterdörrar	0	243 419
avgår aktiverat	0	-243 419
	1 123 309	1 378 936
Totala underhållskostnader	1 938 697	1 709 166

	2010	2009
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	585 791	578 871
Uppvärmningskostnad	2 009 904	1 719 524
Vatten- och avloppsavgifter	217 922	152 840
Elavgifter	292 724	282 155
Renhållning	159 990	120 250
Snöröjning/transporter	13 021	5 969
Förbrukningsmateriel	11 882	43 134
Fastighetsförsäkringar	115 168	128 731
Kabel-tv och bredband iptelefoni	198 192	195 944
	3 604 594	3 227 418

4 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.		
Arvoden till styrelsen	142 569	147 355
Mötesarvoden till styrelsen	28 800	28 400
Sociala avgifter	41 682	44 751
	213 051	220 506

5 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt anskaffningsvärde och 10-30 år på därefter gjorda grundförbättringar.	1 211 614	1 121 959
Avgår justering pga ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsöverskott 311 186 kronor.	-156 061	-156 061
Inventarier enligt en femårig plan.	16 759	14 400
	1 072 312	980 298

6 Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen slopad.

Högsta förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheten inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

	2010 12 31	2009 12 31
7 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	38 597 757	38 354 338
Aktiverat nya fönsterdörrar	0	243 419
Ackumulerad avskrivning	-13 253 054	-12 197 501
Mark	180 805	180 805
Summa bokfört värde	25 525 508	26 581 061
Taxeringsvärde byggnader	77 228 000	63 173 000
Taxeringsvärde mark	24 085 000	16 631 000
	101 313 000	79 804 000

	2010 12 31	2009 12 31		
8 Inventarier				
Ingående värde	120 053	120 053		
Entrémattor 2006	22 009	22 009		
Möbler mm till föreningslokal 2008	31 401	31 401		
Möbler mm till föreningslokal 2009	18 590	18 590		
Datautrustning 2010	7 079	0		
Ackumulerad avskrivning	-170 698	-153 939		
	28 434	38 114		
9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	6	10		
	6	10		
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda telefonkostnader	1 080	0		
Förutbetalt Comhem	50 522	48 026		
Förutbetald Bredbandsbolaget	990	960		
	52 592	48 986		
11 Kassa och bankmedel				
Handkassa	0	0		
Nordea	2 736 432	3 430 440		
	2 736 432	3 430 440		
12 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	856 304	992 304		
Avsättning enligt stämmobeslut	1 064 000	1 064 000		
Uttag enligt stämmobeslut	-800 000	-1 200 000		
	1 120 304	856 304		
13 Fritt eget kapital				
Belopp vid årets ingång	405 625	8 268		
Avsättning fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	-1 064 000	-1 064 000		
Uttag fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	800 000	1 200 000		
Årets resultat	-258 118	261 358		
	-116 492	405 625		
14 Fastighetslån				
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
SEB	4 850 000	2,36%	200 000	2011 02 28
Nordea Hypotek AB	795 000	4,07%	20 000	2011 04 20
Nordea Hypotek AB	5 655 000	4,31%	60 000	2013 05 07
Nordea Hypotek AB	862 000	5,15%	50 000	2013 08 21
Nordea Hypotek AB	1 095 000	3,75%	44 000	2013 10 16
Nordea Hypotek AB	2 292 500	4,73%	105 000	2015 01 21
SEB	3 880 000	4,16%	160 000	2015 02 28
Nordea Hypotek AB	4 512 500	5,73%	150 000	2016 06 15
	23 942 000		789 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa verksamhetsår redovisade som kortfristig skuld	-789 000			
	23 153 000			

15 Medlemmarnas reparationsfond

Ingående balans	20 287	172 528
Avsättning	0	0
Uttag	0	-152 241
	20 287	20 287

16 Övriga kortfristiga skulder

Skatt på arvoden	28 418	26 958
Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår	789 000	1 794 000
	817 418	1 820 958

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	917 043	191 412
Förutbetalda hyror och avgifter	663 151	653 479
	1 580 194	844 891

18 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

Nordea	19 118 600	27 048 600
SEB	9 000 000	0
	28 118 600	27 048 600
Obelånat pantbrev förvarat av Lantmäteriet	0	1 070 000

Skogås 2011-05-02

Hans Kumlin

Hans Kumlin

Margareta Karlsson

Margareta Karlsson

Eva Alexandersson

Eva Alexandersson

Tomas Edengren

Tomas Edengren

Ake Ahlberg

Ake Ahlberg

Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2011-05-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

gn

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skogås nr 1

Org nr 712800-0200

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogås nr 1 för år 2010. 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.

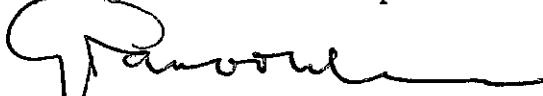
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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.

Sundsvall den 18 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor