

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

Org.nr 769606-8746

ÅRSREDOVISNING 2004

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 avger härmed redovisning för år 2004

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av

Anna Alexandersson	ledamot	ordförande/sekreterare
Ricard Stiller	ledamot	kassör
Niclas Cronemyr	ledamot	
Jan Cronedal	suppleant	

Revisor har varit

Kent Sahlsten	ordinarie
---------------	-----------

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Jörgen Smas	sammankallande
-------------	----------------

Anders Viklund (avflyttad 041115)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 03 juni 2004.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:

1104
1112

Antalet medlemmar vid årets slut är 24 st.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Slalomsvängen 2. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes år 1950.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 6 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen tillträdde fastigheten den 4 juni 2003.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggförsäkring finns en s k styrelseansvarsförsäkring.

Ombyggnad och underhållsplan

Upprättad underhållsplan där fastigheten bedöms på det hela taget vara i normalt skick med hänsyn till ålder och utförda ombyggnadsåtgärder.

En kostnadsbedömning, summa 1-10 år ses över.

Årets underhåll

Upphandling av fasadfönsterrenovering, vilken kommer att leda till mindre underhåll de närmsta 15 åren, samt bättre isolering och sparade värmekostnader.

Huset är anslutet till Fortums fjärrvärmnät, vilket leder till lägre kostnader för värme.

Inga större investeringar har vidtagits under året utan endast löpande underhåll.

Ekonomi

Ingen sänkning eller höjning av avgiften har skett under verksamhetsåret

Resultat och ställning

	2004
Nettoomsättning tkr	2 028
Rörelseresultat tkr	895
Resultat efter finansiella poster tkr	282
Balansomslutning tkr	36 745

Framtida utveckling

Då föreningens ekonomiska plan framtogs såg ränteläget annorlunda ut än vad det gör idag. Vi räknade med räntor på 5,5-6,0% medan vi idag har en ränta på 2,5-3%. Detta medför bland annat att vi för 2005 inte ser något behov av avgiftshöjningar. Hyresgästernas hyror höjs dock i samma utsträckning som allmännyttan generellt.

Föreningen har därmed för tillfället en god likviditet och den kassa som byggts upp kommer vi att använda med eftertanke. Vi bedömer det som oklokt att använda hela kassan till att amortera, eftersom vi därmed riskerar att komma i en olycklig likviditetssituation vid höga oförutsedda utgifter, eller stigande räntor som skulle medföra fallande priser på fastigheter och svårigheter för föreningen att kunna belåna fastigheten för reparationer och underhåll. Styrelsen har således valt att bygga upp en kassa. Kassen har styrelsen valt att placera med inriktning på trygghet istället för risk.

Tillsammans med vår kontakt på Föreningssparbanken följer vi aktuellt ränteläge för uppnå en så bra mix som möjligt. Träffar med Föreningssparbanken genomförs kontinuerligt, senaste träffen var i februari och nästa planeras till hösten.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	282 292
Balanserat resultat	-41 458
	<hr/>
	240 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspåkstagande av yttre fond för underhåll	-30 564
Avsättning till fond för yttre underhåll	49 320
Balanserat resultat	222 078
	<hr/>
	240 834

RESULTATRÄKNING	Not	2004 01 01 2004 12 31	2003 01 01 2003 12 31
NETTOOMSÄTTNING	2	2 028 355	1 165 743
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	3	- 934 061	- 647 037
Underhåll	4	- 49 668	- 30 564
Fastighetsskatt		- 102 286	- 67 585
Avskrivningar	1,8	- 46 958	- 27 147
RÖRELSERESULTAT		895 382	393 410
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 438	2 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 618 528	- 437 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		282 292	- 41 458
Skatt		-	-
ÅRETS RESULTAT		282 292	- 41 458

BALANSRÄKNING	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1, 8	<u>35 500 220</u>	<u>35 547 178</u>
		35 500 220	35 547 178
S:a anläggningstillgångar		35 500 220	35 547 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	69 950	77 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>17 104</u>	<u>20 549</u>
		87 054	98 111
Kassa och bank	11	<u>1 158 160</u>	<u>1 029 887</u>
		1 158 160	1 029 887
S:a omsättningstillgångar		1 245 214	1 127 998
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 745 434</u>	<u>36 675 176</u>
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 920 106	15 916 265
Upplåtelseavgifter		104 339	108 179
Fond för yttre underhåll	13	<u>30 564</u>	<u>30 564</u>
		16 055 009	16 055 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-	41 458	
Årets resultat		<u>282 292</u>	<u>- 41 458</u>
S:a fritt eget kapital		240 834	- 41 458
S:a eget kapital		16 295 843	16 013 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 889 280	19 993 568
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 538	14 664
Skuld till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld		104 288	104 288
Skatteskulder		102 754	67 585
Övriga skulder	15	31 287	46 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>248 444</u>	<u>434 965</u>
		560 311	668 058
S:a skulder		20 449 591	20 661 626
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		<u>36 745 434</u>	<u>36 675 176</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter (2 st)		20 150 000	20 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	895 382	393 410
Återföring avskrivningar	46 958	- 27 147
Avsättning fond	-	30 564
Erhållen ränta	5 438	2 317
Erlagd ränta	- 618 528	- 437 185
Inkomstskatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	329 250	- 38 041
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	11 057	- 98 111
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 107 746	668 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	232 561	531 906
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	- 35 520 031
Investering i inventarier		
Försäljning av byggnader/inventarier		
Placering värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	- 35 520 031
Finansieringsverksamheten		
Insater/upplåtelseavgift	-	16 024 444
Amortering av skuld	- 104 288	- 104 288
Nya lån	-	20 097 856
Utbetald utdelning		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 104 288	36 018 012
Året kassaflöde	128 273	1 029 887
Likvida medel vid årets början	1 029 887	-
Likvida medel vid årets slut (not 11)	1 158 160	1 029 887

Noter

2004-12-31

2003-12-31

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens regler och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år med undantag av redovisning av föreningens fond för yttre underhåll. För detta räkenskapsår har anpassning gjorts till den nya rekommendationen vad avser redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll. Detta innebär att fonden för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Bundet eget kapital. Avsättning och uttag från fonden görs enligt föreningens stadgar efter beslut av föreningsstämman.

Fordringar har tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnad 0,2%

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

2 Nettoomsättning

Avgifter	789 168	469 333
Hyror	1 239 187	692 340
Övriga intäkter	0	4 070
	<u>2 028 355</u>	<u>1 165 743</u>

3 Drift

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	145 875	44 599
Reparationer	25 341	5 143
El	34 661	18 667
Uppvärmning	356 168	216 412
Vatten	61 031	38 656
Sophämtning	27 386	8 948
Försäkringspremier	17 233	9 467
Övriga fastighetskostnader	33 479	31 514
Styrelsearvoden	96 183	40 510
Revisionsarvoden	19 313	15 000
Förvaltningsarvode	56 504	33 564
Ombildningskostnader	0	179 437
Övr externa tjänster	60 887	5 120
	<u>934 061</u>	<u>647 037</u>

Anställda; föreningen har ingen anställd personal

Noter	2004-12-31	2003-12-31
4 Underhåll		
Underhåll	49 668	-
Disposition ur fond för yttre underhåll 2003	-	-
Avsättning till fond för yttre underhåll 2003	-	30 564
Avsättning till yttre fonden redovisades tom 20031231 som underhåll i resultaträkningen	<u>49 668</u>	<u>30 564</u>
6 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter	5 438	2 317
	<u>5 438</u>	<u>2 317</u>
7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	618 528	433 467
Kostnadsränta skatter och avgifter	-	718
Övriga finansiella kostnader	-	3 000
	<u>618 528</u>	<u>437 185</u>
Materiella anläggningstillgångar		
8 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	23 479 054	0
Årets nyanskaffningar, byggnad	0	23 479 054
Ingående avskrivningar	27 147	0
Årets avskrivningar	46 958	27 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>74 105</u>	<u>27 147</u>
Bokfört värde, byggnad	23 404 949	23 451 907
Ing anskaffningsvärde mark	12 095 271	12 095 271
Bokfört värde	<u>35 500 220</u>	<u>35 547 178</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 366 000	11 631 840
Mark	7 074 000	5 992 160
	<u>16 440 000</u>	<u>17 624 000</u>
Bostäder	12 200 000	11 866 000
Lokaler	4 240 000	5 758 000
	<u>16 440 000</u>	<u>17 624 000</u>
9 Övriga kortfristiga fordringar		
Pg hyror, förvaltningen	68 634	68 150
Vivo, Halef Ilias	0	2 596
Div fordringar	1 316	6 816
	<u>69 950</u>	<u>77 562</u>

Noter	2004-12-31	2003-12-31
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie	7 478	6 763
Stockholm Vatten	4 284	5 715
Hyror/avgifter	0	6 437
Lissma Städ	3 696	0
UPC	1 646	1 634
	<u>17 104</u>	<u>20 549</u>
11 Kassa och bank		
Bank	4	116 812
Avräkningskonto, Fasto AB	1 158 156	913 075
	<u>1 158 160</u>	<u>1 029 887</u>

12 Förändringar av eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	15 920 106	104 339	30 564	0	-41 458	16 013 551
Förändring under året	0	0	0	-41 458	41 458	0
Årets resultat					282 292	282 292
Belopp vid årets utgång	15 920 106	104 339	30 564	-41 458	282 292	16 295 843
						Förändring av eget kapital
						282 292

13 Fond för yttre underhåll

Fonden vid årets ingång	30 564	-
Årets uttag	-	-
Årets avsättning	-	30 564
Fonden vid årets utgång	<u>30 564</u>	<u>30 564</u>

14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering/ Slutbetalnin	Ränta	Andel	Skuldbelopp år 2004	Amorterat	Skuldbelopp år 2003
Spintab	Rörligt	2,724%	25%	5 000 000	0	5 000 000
Spintab	Rörligt	2,724%	25%	5 000 000	0	5 000 000
Spintab	Rörligt	2,724%	33%	6 500 000	0	6 500 000
Föreningssparb	Rörligt	3,700%	5%	957 142	28 572	985 714
Föreningssparb	Rörligt	3,200%	13%	2 536 426	75 716	2 612 142
			100,00%	19 993 568	104 288	20 097 856

Kortfristig del av långfristig skuld 104 288

Noter	2004-12-31	2003-12-31
15 Övriga skulder		
Sociala kostnader	13 063	10 010
Moms	6 239	0
Skattekonto, källskatt	11 985	36 546
	<u>31 287</u>	<u>46 556</u>
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Räntor	27 471	34 472
Förskotthyr/avgifter	157 568	136 281
Fastighetsägarna	0	10 899
Fjärrvärme	43 205	216 412
Revisionsarvode	17 200	15 000
El	3 000	18 667
Lissma Städ o Allservice	0	3 234
	<u>248 444</u>	<u>434 965</u>

STOCKHOLM 2005-06-01



Anna Alexandersson



Niclas Cronemyr



Per Carl Sjölin

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/6 2005



Skatteberäkning**Brf Slalomsvängen****7292****2005**

Fastighetsskatt (Lag om statlig fastighetsskatt) 0,5% på tax.värdet avseende bostäder Kr.	12 200 000	-04 års värde	61 000	Höjning delas på 3 år avs bostad 59 886
1,0% på tax.värdet avseende lokaler Kr.	4 240 000	-04 års värde	42 400	42 400
Schablonintäkt (sil 2§ 7 mom) 3% av totala tax.värdet Kr.	16 440 000	-04 års värde	493 200	102 286
Ränteintäkter			5 438	
Utdelning aktier			-	
Räntebidrag + räntestöd			-	
Räntekostnader Tomträttsavgäld			- 618 528	
Summa underskott alt. beskattningsbar inkomst		S:a underskott	- 119 890	S:a beskatt.bar inkomst
Outnyttjat underskott från tidigare år			- 128 506	
Summa outnyttjat underskott			- 248 396	
Inkomstskatt 2005 28% på summa			-	-
TOTAL SKATT				102 286

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

Org nr 769606-8746

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 för år 2004. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 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 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 därmed 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9/6 2005

Kent Sahlsten
Godkänd revisor