

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen SLALOMSVÄNGEN

769606-8746

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Bostadsrättsförening Slalomsvängen 2
Org.nr 769606-8746

ÅRSREDOVISNING 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 avger härmed redovisning för
År 2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Anya Elmala	ledamot	Ordförande
Malena Falkner	ledamot	Kassör
Jörgen Thullberg	ledamot	Fastighetsansvarig
Christine Schnabel	ledamot	Sekreterare
Fredrik Ankerhult	ledamot	Suppleant
Jan Cronedal		Ekonomisk rådgivare

Revisor har varit:

Kent Sahlsten ordinarie
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning:

Martin Wingerth
Therése Levin

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2008.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Under året har inga hyresrätter avyttrats.

Antalet medlemmar vid årets slut är 28 st.

Verksamheten:

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

Föreningen upplåter 28 Lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Föreningen tillträdde fastigheten den 4 juni 2003.

Fastigheten:

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

Ombyggnad och underhållsplan:

Stambyte (el och vattenstammar i badrum och kök) påbörjades under september månad 2007 och avslutades under mars 2008.

Årets underhåll:

Under året har inget periodiskt underhåll (förutom stambytet) genomförts. Endast löpande underhåll har genomförts.

Ekonomi:

Vid ingången av år 2008 hade föreningen lån om ca 19,7 mkr och under år 2008 har ytterligare ett lån om 1,5 mkr upptagits. Två lån om 5 mkr var ligger med bunden ränta fram till år 2011 och år 2013. Resten ligger med rörlig ränta.

Finanskrisen har påverkat föreningens marginaler uppåt. Men med hänsyn till den låga räntan har lånen minskat från drygt 6 % till drygt 2 % på de rörliga. Detta påverkar den totala räntekostnaden positivt.

Resultat och ställning:

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	2 090	2 022	2 039	2 005	2 028
Rörelseresultat tkr	645	994	982	940	895
Resultat efter finansiella poster tkr	-255	280	467	477	282
Balansomslutning tkr	45 126	42 107	40 914	39 727	36 745

Framtida utveckling:

När stambytet startade under 2007 var föreningens kassa ca 5 mkr. Vid ingången av år 2008 var kassan ca 1,5 mkr. För att klara stambytet och byggnationen av spaanläggningen har ca 1,5 mkr lånats upp under året. Att föreningen har behövt låna för att klara hela stambytet har dock inte varit något oförutsett. Vid ingången av år 2008 räknade styrelsen med att behöva låna ca 1,5-2,0 mkr. Under 2008 lånades 1,5 mkr upp, men under början av 2009 lånades ytterligare 1,5 mkr upp. Anledningen till det är att stambytet blev lite dyrare än budgeterat och en del övriga kostnader har uppstått. En del av de nya lånen skall bland annat användas till asfaltering av baksidan. Det kan bli så att en del av lånet kan komma att betalas av under året. Stambytet har gått bra och föreningen står väl rustad inför framtiden. Totalt finns det nu lån på ca 22,5 mkr. Marknadsvärdet på fastigheten ligger efter stambytet på minst 50 mkr. Det finns också två hyresrätter kvar som kommer att ge ytterligare intäkter i framtiden.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-254 790
Balanserat resultat	1 311 525
	<hr/>
	1 056 735

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	73 950
Lyft från fond för yttre underhåll	-155 462
Balanseras i ny räkning	1 138 247
	<hr/>
	1 056 735

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 090 134	2 021 745
		2 090 134	2 021 745
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 212 504	-972 193
Underhåll	3	-155 462	-
Avskrivningar		-77 048	-55 292
Rörelseresultat		645 120	994 260
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	65 352	88 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-965 261	-802 948
Resultat efter finansiella poster		-254 789	280 055
Resultat före skatt		-254 789	280 055
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-254 790	280 056

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 599 136	39 307 810
		43 599 136	39 307 810
Summa anläggningstillgångar		43 599 136	39 307 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		160	-
Skattefordringar		242 993	-
Övriga fordringar		193 369	413 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 369	9 566
		453 891	422 568
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	-	1 546 228
<i>Kassa och bank</i>	9	1 072 788	1 139 706
Summa omsättningstillgångar		1 526 679	3 108 502
SUMMA TILLGÅNGAR		45 125 815	42 416 312

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 627 946	17 927 371
Upplåtelseavgifter		2 661 499	1 662 074
Fond för yttre underhåll		184 561	110 611
		<u>21 474 006</u>	<u>19 700 056</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 311 525	1 105 419
Årets resultat		-254 790	280 056
		<u>1 056 735</u>	<u>1 385 475</u>
Summa eget kapital		<u>22 530 741</u>	<u>21 085 531</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 102 849	19 654 632
		<u>21 102 849</u>	<u>19 654 632</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	26 072
Leverantörsskulder		250 235	983 045
Skatteskulder		212 540	214 700
Övriga skulder		516	37 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 028 934	414 880
		<u>1 492 225</u>	<u>1 676 149</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 125 815</u>	<u>42 416 312</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	21 155 000	20 150 000
Summa	<u>21 155 000</u>	<u>20 150 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,20
-Ombyggnad fönsterbyte	2,00
-Pool	10,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyrés- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

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

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	909 307	888 636
Hyror	1 126 124	1 133 109
Övriga intäkter	54 703	-
Summa	2 090 134	2 021 745

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	85 237	80 704
Reparationer	73 992	129 529
El	96 446	46 732
Uppvärmning	417 561	277 224
Vatten	77 334	60 630
Sophämtning	49 005	31 552
Försäkringspremier	19 139	19 480
Fastighetsavgift	36 000	-
Fastighetsskatt	62 500	111 300
Övriga fastighetskostnader	16 488	3 456
Kabel TV	6 361	6 322
Styrelsearvoden	66 728	60 000
Löner	15 600	-
Sociala avgifter	31 674	16 452
Revisionsarvoden	29 632	33 467
Förvaltningsarvode	72 268	66 556
Övr externa tjänster	31 034	24 871
Övriga driftskostnader	25 505	3 918
Summa	1 212 504	972 193

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Underhåll

Diverse underhåll	155 462	-
	155 462	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	65 352	88 741
Ränteintäkter skattefria	-	2
Summa	65 352	88 743

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	965 261	802 948
Summa	965 261	802 948

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 479 054	23 479 054
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Fönsterbyte (2005)	416 715	416 715
-Pågående stambyte	3 556 751	3 556 751
Årets anskaffning		
-Pantbrev	21 075	-
-Pool	217 140	-
-Pågående stambyte	4 130 159	-
	43 916 165	39 547 791
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-239 981	-184 689
-Årets avskrivning enligt plan	-77 048	-55 292
	-317 029	-239 981
Redovisat värde vid årets slut	43 599 136	39 307 810
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 034 000	16 034 000
Mark	8 616 000	8 616 000
	24 650 000	24 650 000
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	6 250 000	6 250 000
	24 650 000	24 650 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel TV	1 790	1 590
Försäkringspremie	7 973	7 976
Övrigt	7 606	-
	17 369	9 566

Not 8 Kortfristiga placeringar

Swedbank, Robur räntefond	-	1 546 228
	-	1 546 228

Not 9 Kassa och bank

Kassa	-	5 111
Swedbank	506 012	67 208
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	566 776	1 067 387
	1 072 788	1 139 706

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	17 927 371	1 662 074	110 611	1 105 419	280 056	21 085 531
Disposition enligt stämmobeslut			73 950	206 106	-280 056	
Årets resultat	700 575	999 425			-254 790	-254 790
Belopp vid årets utgång	18 627 946	2 661 499	184 561	1 311 525	-254 790	
			21 474 006		1 056 735	22 530 741

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga


<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2007-12-31</i>
Swedbank	2011-01-17	4,27%	5 000 000		5 000 000
Swedbank	2013-01-17	4,34%	5 000 000		5 000 000
Swedbank			-	-6 500 000	6 500 000
Swedbank			-	-3 180 704	3 180 704
Swedbank	Rörligt	Rörligt	11 102 849	1 422 145	-
Kortfristig del av långfristig skuld					-26 072
			21 102 849	-8 258 559	19 654 632

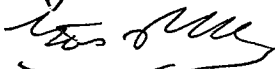
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Förutbetalda hyror och avgifter	153 322	191 269
Räntor	187 309	138 081
Fastighetsägarna	-	15 836
Revisionsarvode	30 000	17 000
Fjärrvärme	-	47 772
Begete Byggen	649 619	-
Övrigt	8 684	4 922
	1 028 934	414 880

Underskrifter

Stockholm 2009-06-02


Anja Elmåq - ledamot


JÖRGEN THOLBERG - Ledamot



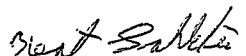
FREDRIK ANNERHULT
SUPPLEANT

Christine Schnabel - ledamot


CHRISTINE SCHNABEL

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-06-03


Malena Fallner


KENT SAHLSTEN
GÖSKANS REVISOR
Av föreningen vald revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

Org nr 769606-8746

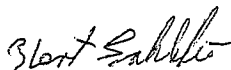
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 den 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 bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. 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 bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 2009-06-03



Kent Sahlsten