

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen SLALOMSVÄNGEN**

769606-8746

Räkenskapsåret

**2009-01-01 - 2009-12-31**

## Förvaltningsberättelse 2009

### Bostadsrättsförening Slalomsvängen 2

Org nr 769606-8746

### ARSREDOVISNING 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 avger härmed redovisning för år 2009.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Anya Elmala	Ledamot	Ledamot	Ordförande
Christine Schnabel		Ledamot	Kassör
Therese Levin	Ledamot	Ledamot	Sekreterare
Daniel Jakobsson		Ledamot	Fastighetsansvarig
Malena Falkner		Ledamot	Suppleant
Jörgen Thullberg		Ledamot	Suppleant

Revisor har varit:

Kent Sahlsten                      Ordinarie  
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Martin Wingerth  
Therése Levin

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2009

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.  
Under året har inga bostadsrätter avyttrats.

Antalet medlemmar vid årets slut var 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 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.

Under kommande år ska man se över fastighetens energiförbrukning; nya stamventiler och fönster ska övervägas/diskuteras. Ett nytt skalsystem till fastigheten ska eventuellt installeras.

#### Årets underhåll:

K

Under året har nya plattor lagts på baksidan av huset samt området vid lastbryggan och parkeringen har asfalterats. Dessutom har 2 nya p-platser anlagts. En vattenskada i port 22 (3 lägenheter) har åtgärdats. Löpande underhåll har genomförts. Radonmätning och energideklaration har genomförts.

### Ekonomi:

Vid ingången av år 2009 hade föreningen lån om ca 22,7 mkr.

### Resultat och ställning:

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	2 139	2 090	2 022	2 039	2 005	2 028
Rörelseresultat tkr	674	645	994	982	940	895
Resultat efter finansiella poster tkr	-89	-255	280	467	477	282
Balansomslutning tkr	45 940	45 126	42 107	40 914	39 727	36 745

### Framtida utveckling:

Efter stambytet ligger fastighetens marknadsvärde på drygt 50 mkr. Det finns också 2 hyresrätter kvar som kommer att ge ytterligare intäkter i framtiden. Avtalet med Lussins HB som driver konditori/bageri och pizzeria i fastigheten har omförhandlats och kommer att ge ett årligt tillskott på ca 50 tkr under 3 år.

### Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	- 88 583
Balanserat resultat	1 138 247

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	- 73 950
Lyft från fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 975 714

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 139 244	2 090 134
		<u>2 139 244</u>	<u>2 090 134</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 186 282	-1 212 504
Underhåll	3	-	-155 462
Avskrivningar		-278 779	-77 048
<b>Rörelseresultat</b>		<u>674 183</u>	<u>645 120</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 750	65 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-765 515	-965 261
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-88 582</u>	<u>-254 789</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-88 582</u>	<u>-254 789</u>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-88 583</u>	<u>-254 790</u>

K

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	44 523 929	43 599 136
		<u>44 523 929</u>	<u>43 599 136</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 523 929</u>	<u>43 599 136</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-	160
Skattefordringar		2 117	242 993
Övriga fordringar		112 985	193 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	18 137	17 369
		<u>133 239</u>	<u>453 891</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	1 282 748	1 072 788
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 415 987</u>	<u>1 526 679</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 939 916</u>	<u>45 125 815</u>

K

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 627 946	18 627 946
Upplåtelseavgifter		2 661 499	2 661 499
Fond för yttre underhåll		103 049	184 561
		<u>21 392 494</u>	<u>21 474 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 138 247	1 311 525
Årets resultat		-88 583	-254 790
		<u>1 049 664</u>	<u>1 056 735</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 442 158</u>	<u>22 530 741</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 602 849	21 102 849
		<u>22 602 849</u>	<u>21 102 849</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		436 785	250 235
Skatteskulder		120 760	212 540
Övriga skulder		17 231	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	320 133	1 028 934
		<u>894 909</u>	<u>1 492 225</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 939 916</u>	<u>45 125 815</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		22 603 000	21 155 000
<b>Summa</b>		<u>22 603 000</u>	<u>21 155 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

K

## 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
-Spa	3,33
Stambyte	2,0

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	937 805	909 307
Hyror	1 171 740	1 126 124
Övriga intäkter	29 699	54 703
<b>Summa</b>	<b>2 139 244</b>	<b>2 090 134</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	83 156	82 552
Snöskottning	42 584	2 685
Reparationer	55 378	73 992
El	70 945	96 446
Uppvärmning	395 953	417 561
Vatten	89 675	77 334
Sophämtning	41 933	49 005
Försäkringspremier	19 196	19 139
Fastighetsskatt	100 660	98 500
Övriga fastighetskostnader	18 967	16 488
Kabel TV	7 329	6 361
Styrelsearvoden	60 000	66 728
Löner	26 500	15 600
Sociala avgifter	25 267	31 674
Revisionsarvoden	7 268	29 632
Förvaltningsarvode	58 179	72 268
Övr externa tjänster	78 539	31 034
Övriga driftskostnader	4 753	25 505
<b>Summa</b>	<b>1 186 282</b>	<b>1 212 504</b>

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Diverse underhåll	-	155 462
	-	<b>155 462</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	735 580	965 261
Övriga finansiella kostnader	29 935	-
<b>Summa</b>	<b>765 515</b>	<b>965 261</b>

K



### Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2009	2008
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	23 500 129	23 500 129
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Ombyggnad	633 855	633 855
-Årets anskaffning	8 890 483	
-Pågående stambyte	-	7 686 910
-Pågående ombyggnad	-	-
	<u>45 119 738</u>	<u>43 916 165</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-317 029	-239 981
-Årets avskrivning enligt plan	-278 780	-77 048
	<u>-595 809</u>	<u>-317 029</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 523 929</b>	<b>43 599 136</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 034 000	16 034 000
Mark	8 616 000	8 616 000
	<u>24 650 000</u>	<u>24 650 000</u>
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	6 250 000	6 250 000
	<u>24 650 000</u>	<u>24 650 000</u>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Bevakning	4 075	-
Städning	4 415	-
Com-Hem	1 630	1 790
Stockholm Vatten	-	5 785
Försäkringspremie	8 017	7 973
Övrigt	-	1 821
	<u>18 137</u>	<u>17 369</u>

### Not 7 Kassa och bank

Kassa	5 000	-
Swedbank	3 966	506 012
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 273 782	566 776
	<u>1 282 748</u>	<u>1 072 788</u>

Q

## Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 627 946	2 661 499	184 561	1 311 525	-254 790	22 530 741
Disposition enligt stämmobeslut			-81 512	-173 278	254 790	
Årets resultat	-	-			-88 583	-88 583
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 627 946</b>	<b>2 661 499</b>	<b>103 049</b>	<b>1 138 247</b>	<b>-88 583</b>	
			<b>21 392 494</b>		<b>1 049 664</b>	<b>22 442 158</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

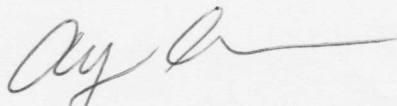
<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>
Swedbank	2013-01-17	4,34	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2011-01-17	4,27	5 000 000	5 000 000
Swedbank		rörlig	11 102 849	11 102 849
Swedbank		rörlig	1 500 000	-
			<b>22 602 849</b>	<b>21 102 849</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

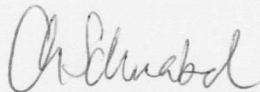
	<i>2009</i>	<i>2008</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	162 197	153 322
Räntor	122 219	187 309
EI	8 432	6 379
Revisionsarvode	20 000	30 000
Vatten	5 712	-
Begete Byggen	-	649 619
Sociala avgifter	1 573	560
Övrigt	-	1 745
	<b>320 133</b>	<b>1 028 934</b>

## Underskrifter

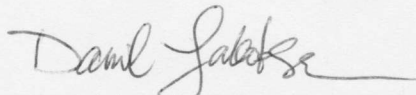
Stockholm 2010-05-28



Anya Elmala

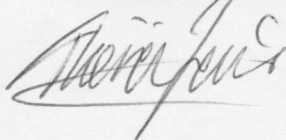


Christine Schnabel



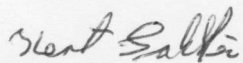
Daniel Jacobson

Therese Levin



Min revisionsberättelse har lämnats 2010-05-31

Av föreningen vald godkänd revisor



Kent Sahlsten

GOOD REVISOR

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

Org nr 769606-8746

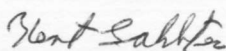
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 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 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 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 31 maj 2010



Kent Sahlsten  
Godkänd revisor