

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

769606-8746

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse 2010

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2
Org nr 769606-8746

ÅRSREDOVISNING 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 avger härmed redovisning för år 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Sebastian Sjöholm	Ledamot	Ordförande
Lars Jangö	Ledamot	Fastighetsansvarig
Marie Andersson	Ledamot	Kassör
Therese Levin	Ledamot	Sekreterare
Christine Schnabel	Ledamot	Suppleant

Revisor: Kent Sahlsten (PwC Sverige)

Valberedning: Carina Lindqvist och Elisabeth Hallgren

Ordinarie föreningsstämman hölls 1 Juni 2010.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåts:

1105, 1106, 1114, 1116, 1126, 1127

Under året har inga bostadsrätter avyttrats.

Antalet medlemmar vid årets slut var 36st.

Verksamhet

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 fullvärdsförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggsförsäkring finns en sk styrelseansvarsförsäkring.



Ombyggnad och underhållsplan

Ventilations reparationen för dom öppna spisarna undergick under 2010, och blev klart i slutet av 2010. Alla spisar i dom 3 lägenheterna är nu brukbara (kostnad 90 000kr, faktureras under 2011).

Årets underhåll

- Från och med hösten 2010 har port städningen skötts av Maries Puts & Städ.
- Fjärrvärme underhålls kontrakt skrivet under hösten 2010, för kontroll och justering av fjärrvärmecentralen.

Ekonomi

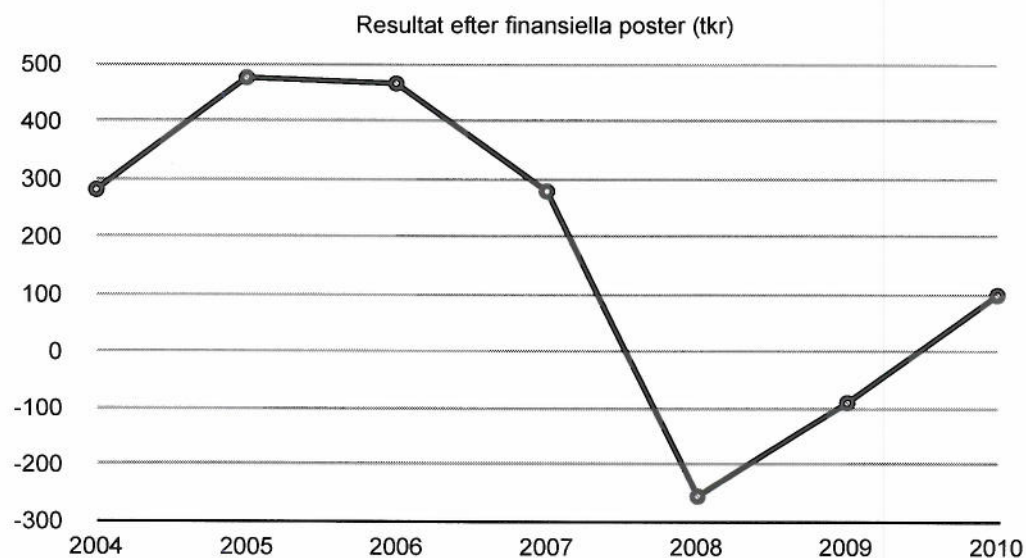
- Styrelsen sänkte det totala styrelse arvudet från 60 000kr till 30 000kr.
- Under året användes 100 000kr till amortering av lån.
- Från och med hösten 2010, blev övernattningsrummet avgiftsbelagt för medlemmarna.
- Föreningen börja ta ut pantsättning och överlåtningsavgift enligt stadgarna, Fastighets Ägarna tog över pantsättning/överlåtnings registret, samt medlems registret.
- Vid ingången av år 2010 hade föreningen lån om ca 22,4 mkr.

Övrigt

Föreningen har gjort en websida för medlemmarna, samt lagt upp en email adress som medlemmarna kan använda för att kontakta styrelsen.

Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2233	2139	2090	2022	2039
Rörelseresultat tkr	773	674	645	994	982
Resultat efter finansiella poster tkr	114	-89	-255	280	467
Balansomslutning tkr	45 900	45 940	45 126	42 107	40 194

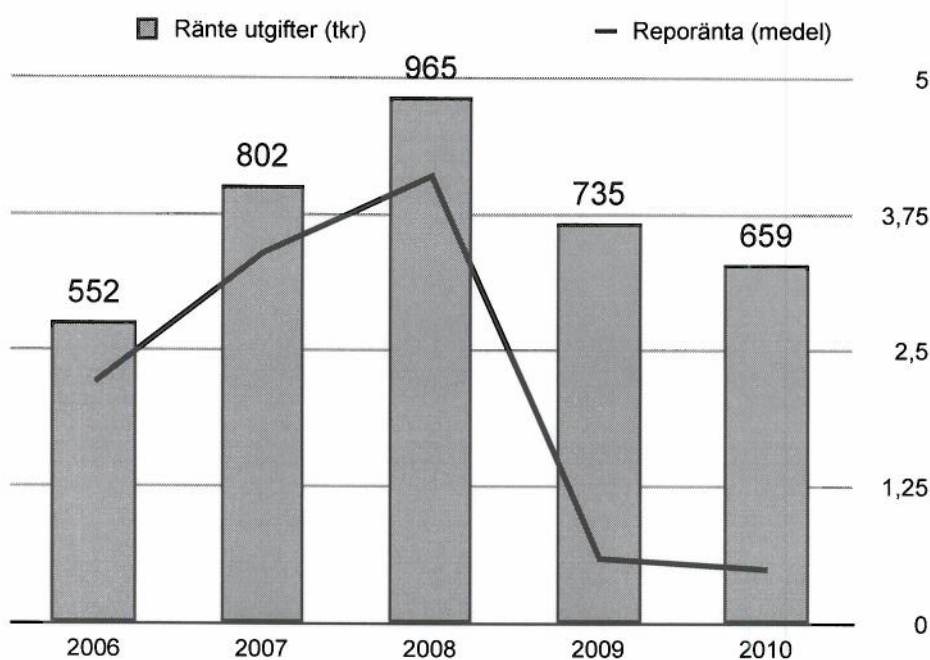


Framtida utveckling

Efter stambytet ligger fastighetens marknadsvärde på drygt 50mkr. Det finns också 2 hyresrätter kvar som kommer att ge ytterligare intäkter i framtiden.

Inga stora reparationer eller investeringar är planerade för 2011.

Låne räntorna kommer att fortsätta att stiga under 2011, vilket betyder att våra ränte kostnader kommer att fortsätta att gå upp.



Notera att räntan var mycket låg under 2010. Ränteutgifterna kommer att bli högre under 2011, räntan gick upp redan under hösten 2010 och kommer troligtvis att fortsätta stiga under 2011.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	114 052,00
Balanserat resultat	975 714,30

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	94 320,00
Lyft från fond för yttre underhåll	0,00
Balanseras i ny räkning	1 089 766,00

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 233 019	2 139 244
		<u>2 233 019</u>	<u>2 139 244</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 136 912	-1 186 282
Avskrivningar		-278 780	-278 779
Rörelseresultat		<u>817 327</u>	<u>674 183</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		234	2 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-660 008	-765 515
Resultat efter finansiella poster		<u>157 553</u>	<u>-88 582</u>
Resultat		<u>157 553</u>	<u>-88 582</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>157 552</u>	<u>-88 583</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 245 149	44 523 929
		<u>44 245 149</u>	<u>44 523 929</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 245 149</u>	<u>44 523 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	2 117
Övriga fordringar		105 831	112 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	14 772	18 137
		<u>120 603</u>	<u>133 239</u>
Kassa och bank	6	1 534 346	1 282 748
Summa omsättningstillgångar		<u>1 654 949</u>	<u>1 415 987</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 900 098</u>	<u>45 939 916</u>

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 627 946	18 627 946
Upplåtelseavgifter		2 661 499	2 661 499
Fond för yttre underhåll		176 999	103 049
		<u>21 466 444</u>	<u>21 392 494</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		975 714	1 138 247
Årets resultat		157 552	-88 583
		<u>1 133 266</u>	<u>1 049 664</u>
Summa eget kapital		<u>22 599 710</u>	<u>22 442 158</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 402 849	22 602 849
		<u>22 402 849</u>	<u>22 602 849</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	-
Leverantörsskulder		84 768	436 785
Skatteskulder		211 370	120 760
Övriga skulder		46 362	17 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	455 039	320 133
		<u>897 539</u>	<u>894 909</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 900 098</u>	<u>45 939 916</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

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	2,00

Fordringar

Uptas 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.

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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

2

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Arsavgifter	973 964	937 805
Hyror	1 259 050	1 171 740
Övriga intäkter	5	29 699
Summa	2 233 019	2 139 244

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	60 734	83 156
Snöskottning	791	42 584
Reparationer	84 650	55 378
El	85 395	70 945
Uppvärmning	461 562	395 953
Vatten	57 019	89 675
Sophämtning	26 773	41 933
Försäkringspremier	20 404	19 196
Fastighetsskatt	110 710	100 660
Övriga fastighetskostnader	14 450	18 967
Kabel TV	7 824	7 329
Styrelsearvoden	27 000	60 000
Löner	19 125	26 500
Sociala avgifter	14 492	25 267
Revisionsarvoden	13 892	7 268
Förvaltningsarvode	67 655	58 179
Övr externa tjänster	60 247	78 539
Övriga driftskostnader	4 189	4 753
Summa	1 136 912	1 186 282

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	660 008	735 580
Övriga finansiella kostnader	-	29 935
Summa	660 008	765 515



Not 4 Byggnader, markanläggning och mark

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 500 129	23 500 129
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Ombyggnad	9 337 228	446 744
-Markanläggning	187 110	187 110
-Årets anskaffning	-	8 890 483
-Pågående ombyggnad	-	-
	45 119 738	45 119 737
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-595 809	-317 029
-Årets avskrivning enligt plan	-278 780	-278 779
	-874 589	-595 808
Redovisat värde vid årets slut	44 245 149	44 523 929
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 000 000	16 034 000
Mark	11 440 000	8 616 000
	31 440 000	24 650 000
Bostäder	24 200 000	18 400 000
Lokaler	7 240 000	6 250 000
	31 440 000	24 650 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Bevakning	4 269	4 075
Städning		4 415
Com-Hem	1 655	1 630
Försäkringspremie	8 848	8 017
	14 772	18 137

Not 6 Kassa och bank

Kassa	5 000	5 000
Swedbank	3 970	3 966
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 525 376	1 273 782
	1 534 346	1 282 748

K

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 627 946	2 661 499	103 049	1 138 247	-88 583	22 442 158
Disposition enligt stämmobeslut			73 950	-162 533	88 583	
Årets resultat	-	-			157 552	157 552
Belopp vid årets utgång	18 627 946	2 661 499	176 999	975 714	157 552	
			21 466 444	1 133 267	22 599 711	

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Skuldbelopp 2009-12-31
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	1 400 000	1 500 000
			22 502 849	
Kortfristig del			-100 000	
			22 402 849	22 602 849

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Förutbetalda hyror och avgifter	200 886	162 197
Räntor	126 763	122 219
Soc avg	8 486	1 573
El	16 928	8 432
Värme	67 026	-
Revisionsarvode	17 000	20 000
Vatten	6 307	5 712
Städ	4 158	-
	7 485	-
	455 039	320 133

K

Underskrifter

Stockholm 2011- 04-20



Marie Andersson



Therese Levin



Lars Jangö



Sebastian Sjöholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2011- 04-29

Av föreningen vald godkänd revisor



Kent Sahlsten



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 2010. 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.

Huddinge 29 april 2011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kent Sahlsten'.

Kent Sahlsten
Godkänd revisor