

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

769606-8746

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse 2011

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2
Org nr 769606-8746

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 avger härmed redovisning för år 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Sebastian Sjöholm	Ledamot	Ordförande
Lars Jangö	Ledamot	Fastighetsansvarig
Patrik Wingert	Ledamot	Fastighetsansvarig
Therese Levin	Ledamot	Sekreterare
Wilhelm Jungward	Ledamot	Kassör

Revisor: Kent Sahlsten (PwC Sverige)

Valberedning: Carina Lindqvist och Elisabeth Hallgren

Ordinarie föreningsstämman hölls 31-5-2011.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:

1108, 1112, 1117, 1121, 1128


Under året har inga bostadsrätter avyttrats.

Antalet medlemmar vid årets slut var 37 st.

Verksamhet

Föreningen äger fastigheten Slalomsvängen 2. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes år 1951. Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen tillträdde fastigheten 4 Juni 2003.

Fastigheten

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

Ombyggnad och underhållsplan

Inga ombyggnader under 2011.

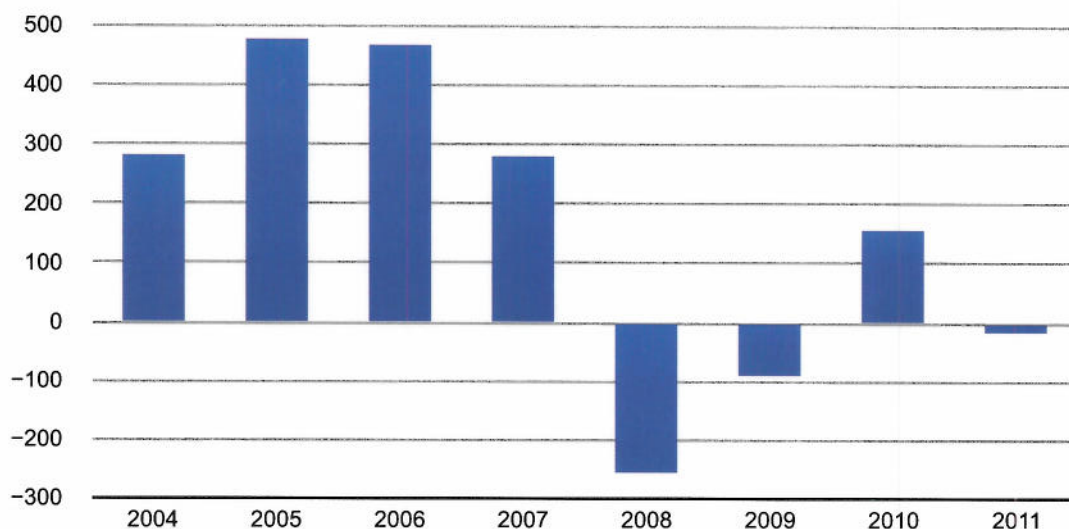
Årets underhåll

- En ny underhållsplans besiktning blev gjord december 2011.
- Brandkontrolls undersökning gjordes december 2011.
- Avfasning av trottoarkanten för övre parkeringen.
- En ny tvättmaskin anskaffades.

Ekonomi

- Under året användes 100 000 kr till amortering av lån.
- Vid ingången av år 2011 hade föreningen lån om ca 22,3 mkr.

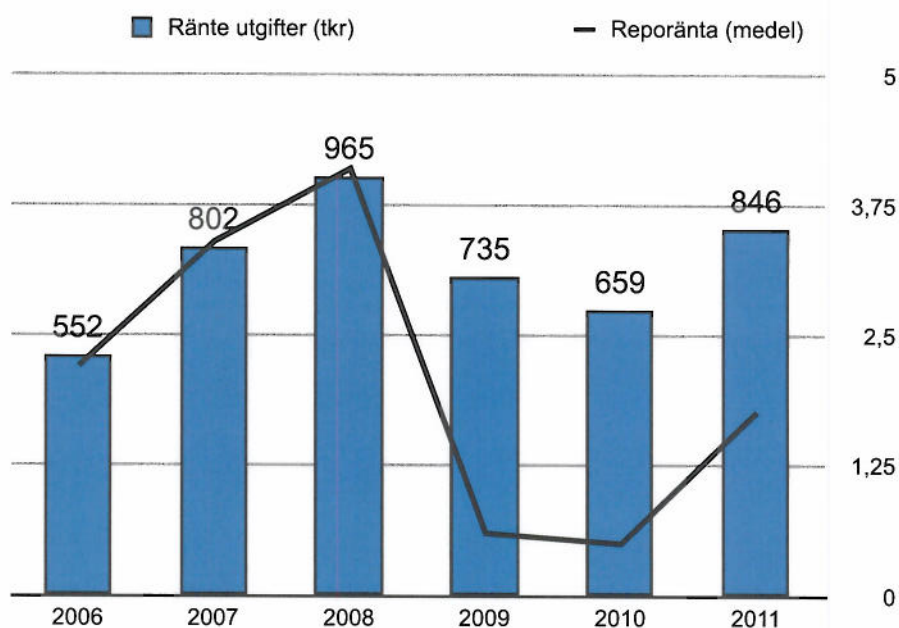
Resultat och ställning



	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2257	2233	2139	2090	2022	2039
Rörelseresultat tkr	827	773	674	645	994	982
Resultat efter finansiella poster tkr	-15	157	-89	-255	280	467
Balansomslutning tkr	45 770	45 900	45 940	45 126	42 107	40 194

Låne räntorna kommer att fortsätta vara den största utgiften för oss,

K



Framtida utveckling

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

Under 2012 är följande planerat

- Sophanteringen måste förnyas i enhet med Stockholms stads nya föreskrifter.
- Värmerörens ventiler i källaren skall bytas.
- Underhållsplanens protokoll skall gås igenom samt eventuella underhåll skall göras i enhet med planen.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-15 797
Balanserat resultat	1 038 947

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	81 545
Överföring till fond för yttre underhåll	-94 320
Balanseras i ny räkning	1 010 375

↳

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 257 515	2 233 019
		<u>2 257 515</u>	<u>2 233 019</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 065 159	-1 136 912
Underhåll		-81 545	-
Avskrivningar		-283 059	-278 780
Rörelseresultat		<u>827 752</u>	<u>817 327</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 354	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-846 903	-660 008
Resultat efter finansiella poster		<u>-15 797</u>	<u>157 553</u>
Resultat		<u>-15 797</u>	<u>157 553</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-15 797</u>	<u>157 552</u>

k

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	43 966 369	44 245 149
Maskiner och inventarier		38 509	-
		<u>44 004 878</u>	<u>44 245 149</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 004 878</u>	<u>44 245 149</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		113 347	105 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	32 501	14 772
		<u>145 848</u>	<u>120 603</u>
Kassa och bank	6	1 620 044	1 534 346
Summa omsättningstillgångar		<u>1 765 892</u>	<u>1 654 949</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 770 770</u>	<u>45 900 098</u>

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 627 946	18 627 946
Upplåtelseavgifter		2 661 499	2 661 499
Fond för yttre underhåll		271 319	176 999
		<u>21 560 764</u>	<u>21 466 444</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 038 947	975 714
Årets resultat		-15 797	157 552
		<u>1 023 150</u>	<u>1 133 266</u>
Summa eget kapital		<u>22 583 914</u>	<u>22 599 710</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 302 849	22 402 849
		<u>22 302 849</u>	<u>22 402 849</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		129 754	84 768
Skatteskulder		222 170	211 370
Övriga skulder		40 911	46 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	391 172	455 039
		<u>884 007</u>	<u>897 539</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 770 770</u>	<u>45 900 098</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

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

5

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

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.

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.

←

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	969 564	969 564
Hyror Bostäder	68 256	68 256
Hyror Lokaler	1 098 928	1 098 204
Fastighetsskatt	70 952	70 950
Parkeringsplatser	13 720	13 440
Panter och överlåtelse	14 088	-
Gästrummet	2 250	-
Övriga intäkter	19 757	12 605
Summa	2 257 515	2 233 019

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	63 591	60 734
Snöskottning	1 271	791
Reparationer	81 275	84 650
El	57 326	85 395
Uppvärmning	439 332	461 562
Vatten	60 562	57 019
Sophämtning	35 061	26 773
Försäkringspremier	12 644	20 404
Fastighetsskatt	111 460	110 710
Övriga fastighetskostnader	13 717	14 450
Kabel TV	10 490	7 824
Styrelsearvoden	27 500	27 000
Löner	-	19 125
Sociala avgifter	8 480	14 492
Revisionsarvoden	18 806	13 892
Förvaltningsarvode	59 902	67 655
Övr externa tjänster	48 726	60 247
Övriga driftskostnader	15 016	4 189
Summa	1 065 159	1 136 912

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	846 903	660 008
Summa	846 903	660 008

Not 4 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 500 129	23 500 129
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Ombyggnad	9 337 228	9 337 228
-Markanläggning	187 110	187 110
-Årets anskaffning	-	-
-Pågående ombyggnad	-	-
	<u>45 119 738</u>	<u>45 119 738</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-874 589	-595 809
-Årets avskrivning enligt plan	-278 780	-278 780
	<u>-1 153 369</u>	<u>-874 589</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 966 369	44 245 149
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 000 000	20 000 000
Mark	11 440 000	11 440 000
	<u>31 440 000</u>	<u>31 440 000</u>
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	7 240 000	7 240 000
	<u>31 440 000</u>	<u>31 440 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Avtal Anticimes	5 160	-
Funktionskontroll fjärrvärme	9 461	-
Bevakning		4 269
Com-Hem	-	1 655
Försäkringspremie	17 880	8 848
	<u>32 501</u>	<u>14 772</u>

Not 6 Kassa och bank

Kassa	5 000	5 000
Swedbank	4 013	3 970
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 611 031	1 525 376
	<u>1 620 044</u>	<u>1 534 346</u>



Not 7 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	18 627 946	2 661 499	176 999	975 714	157 552	22 599 711
Disposition enligt stämmobeslut			94 320	63 233	-157 552	
Årets resultat	-	-			-15 797	-15 797
Belopp vid årets utgång	18 627 946	2 661 499	271 319	1 038 947	-15 797	
			21 560 764		1 023 150	22 583 914

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Swedbank	2013-01-17	4,34	5 000 000	5 000 000
Swedbank	rörlig	3,71	5 000 000	5 000 000
Swedbank	rörlig	3,78	11 102 849	11 102 849
Swedbank	rörlig	3,71	1 300 000	1 400 000
			22 402 849	22 502 849
Kortfristig del			-100 000	-100 000
			22 302 849	22 402 849

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	182 336	200 886
Räntor	125 593	126 763
Soc avg	8 483	8 486
El	6 000	16 928
Värme	49 240	67 026
Revisionsarvode	19 000	17 000
Vatten	-	6 307
Städ	-	4 158
Övrigt	520	-
	-	7 485
	391 172	455 039



Underskrifter

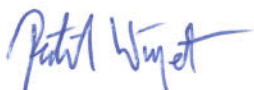
Stockholm 2012-



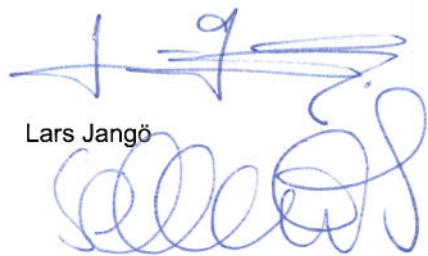
Wilhelm Jungward



Therése Levin



Patrik Wingert



Lars Jangö



Sebastian Sjöholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2012- 04-02

Av föreningen vald godkänd revisor



Kent Sahlsten